DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 15 kwietnia 2022 r.

Poz. 2696

Podpisany przez:
Iwona Andruszkiewicz
Data: 2022-04-15 11:58:51

UCHWAŁA NR XXXVII/705/22
RADY MIASTA TYCHY

z dnia 31 marca 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Osiedli D i G w rejonie ulic: Henryka Dąbrowskiego, Grota-Roweckiego, Alei Niepodległości, Beskidzkiej i linii kolejowej w Tychach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Przestrzennej i Infrastruktury,

RADA MIASTA TYCHY
stwierdza,

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Osiedli D i G w rejonie ulic: Henryka Dąbrowskiego, Grota-Roweckiego, Alei Niepodległości, Beskidzkiej i linii kolejowej w Tychach nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy", przyjętego Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.,

i uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Osiedli D i G w rejonie ulic: Henryka Dąbrowskiego, Grota-Roweckiego, Alei Niepodległości, Beskidzkiej i linii kolejowej w Tychach, zwany dalej planem.

§ 1. 1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;

2) Rozdział 2 – Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu;

3) Rozdział 3 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;

4) Rozdział 4 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

5) Rozdział 5 – Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

6) Rozdział 6 – Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

7) Rozdział 7 – Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

8) Rozdział 8 – Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

9) Rozdział 9 – Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

10) Rozdział 10 – Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;

11) Rozdział 11 – Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 9, 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. 1. Załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną część, jest załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000, zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy” w skali 1 : 10 000 z oznaczeniem granic obszaru planu.

2. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

2) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

3. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 57 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację Uchwały Nr IX/181/19 Rady Miasta Tychy z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Osiedli D i G w rejonie ulic: Henryka Dąbrowskiego, Grota Roweckiego, Alei Niepodległości, Beskidzkiej i linii kolejowej w Tychach.

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 4. Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

1) oznaczenia obowiązujące – stanowiące ustalenia planu:

a) granice obszaru planu,

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy,

d) warunkowe linie zabudowy,

e) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów - zgodnie z **§ 6**,

f) strefy zieleni **(sz)**,

g) strefy przestrzeni publicznie dostępnej **(spp)**,

h) strefy dopuszczonej lokalizacji parkingów terenowych **(sdp)**,

i) strefy dopuszczonej lokalizacji garaży wolnostojących **(sdg)**,

j) ciągi piesze do zachowania lub ukształtowania,

k) drzewa do zachowania,

l) „Oś Zielona” – dobro kultury współczesnej objęte ochroną na mocy planu,

m) budynki – dobra kultury współczesnej objęte ochroną na mocy planu,

n) rzeźby – dobra kultury współczesnej objęte ochroną na mocy planu,

o) budynki, w których usytuowane są mozaiki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, objęte ochroną na mocy planu,

p) zabytek ruchomy – kamienny krzyż przydrożny objęty ochroną na mocy planu,

q) rzeźby – obiekty małej architektury objęte ochroną na mocy planu,

r) strona budynku, od której dopuszczona jest lokalizacja wejść do lokali użytkowych,

s) granica obszaru śródmieścia;

2) oznaczenia informacyjne:

a) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” WK 373.

§ 5. Pojęcia użyte w planie oznaczają:

1) **obszar planu** – wszystkie tereny w granicach objętych planem, zgodnie z rysunkiem planu;

2) **teren** – część obszaru planu wyodrębniona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym ją spośród innych terenów, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;

3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza nieprzekraczalną linią zabudowy:

a) obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury,

b) balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji wysuniętych na odległość nie przekraczającą 2 m, z zastrzeżeniem **pkt 4**;

4) **warunkowa linia zabudowy –** nieprzekraczalna linia zabudowy dla dopuszczonej w planie: pierwszej nadziemnej kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami lub wolnostojącego pawilonu usługowego o wysokości maks. 6 m;

5) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maksimum 12°;

6) **wysokość budynków** – wysokość budynku, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 z późń. zm.);

7) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektów budowlanych, w tym wysokość:

a) budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi ponad budynkami - mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyżej położonego elementu instalacji lub urządzenia technicznego,

b) budowli stanowiących całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – mierzona od najniższego poziomu terenu na zewnętrznym obrysie obiektu do najwyżej położonego elementu budowli, obiektu tymczasowego lub małej architektury;

8) **zabudowa** – obiekt budowlany lub obiekty budowlane, w tym budynek lub zespół budynków, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, drogami wewnętrznymi, dojazdami, garażami, budynkami gospodarczymi, parkingami, zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;

9) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, altan śmietnikowych, placów zabaw, urządzeń sportowych, ciągów pieszych, rowerowych oraz dróg pożarowych - wraz z urządzeniami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem;

10) **garaże wolnostojące** – garaże nadziemne jedno- lub wielokondygnacyjne, nie stanowiące części składowej budynku o innej funkcji, w tym zespoły garaży;

11) **zielony dach** – dach urządzony w sposób umożliwiający naturalną wegetację roślin;

12) **usługi drobne** – usługi handlu detalicznego, gastronomiczne, szewskie, krawieckie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawa artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, studia

wizażu, solaria, gabinety masażu, pralnie, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie oraz drobna produkcja wyłącznie z zakresu piekarnictwa i cukiernictwa;

13) **usługi społeczne** – należy przez to rozumieć usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji, opieki i pomocy społecznej, opieki zdrowotnej, bezpieczeństwa publicznego;

14) **usługi biurowe** – usługi finansowe, biura rachunkowe, nieruchomości, projektowe, kancelarie, agencje reklamowe, redakcje prasowe a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;

15) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu w granicach działki budowlanej zajęta przez budynki (powierzchnia zabudowy budynków) lub inne obiekty budowlane, których charakterystycznym parametrem jest powierzchnia zabudowy, a zwłaszcza: altany, wiaty, garaże, tymczasowe obiekty budowlane.

§ 6. W planie wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednio symbolami:

1) **MW1 – MW31** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) **MWU1 – MWU15** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;

3) **U1 – U27 –** tereny zabudowy usługowej;

4) **US –** teren usług sportu;

5) **ZP1 – ZP6 –** tereny zieleni urządzonej;

6) **E –** teren infrastruktury w zakresie energetyki;

7) **PP1 – PP3 –** tereny placów publicznych;

8) **KDG1, KDG2 –** tereny komunikacji - drogi publiczne klasy głównej;

9) **KDL1**, **KDL2 –** tereny komunikacji – drogi publiczne klasy lokalnej;

10) **KDD1 – KDD3 –** tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej;

11) **KDW1 – KDW18** – tereny komunikacji – drogi wewnętrzne.

Rozdział 2.
PRZEZNACZENIE TERENÓW, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY, WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW, ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

§ 7. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonego symbolem **MW1**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokali użytkowych w zakresie usług drobnych, biurowych i społecznych na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków z wejściami wyłącznie od strony oznaczonej na rysunku planu;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 75%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 6;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 15%;

6) geometria dachów budynków – dach płaski;

7) wysokość zabudowy – maks. 21 m, w tym wysokość budynków – maks. 16 m;

8) zakaz lokalizacji:

   a) budynków gospodarczych,

   b) parkingów terenowych,

   c) garaży wolnostojących;

9) zakaz zabudowy i przegradzania galerii w budynkach istniejących;

10) dopuszczenie:

a) stosowania kolorystyki tynków na co najmniej 75% powierzchni otynkowanej odpowiadającej wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:

- 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 1019 – odcienie beżu i brązu,

- 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006 – odcienie szarości,

- 9003, 9010, 9016, 9018 – odcienie bieli;

b) termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 7**;

11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**.

§ 8. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonego symbolem **MW2**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług drobnych, biurowych i społecznych wyłącznie w istniejących lokalach użytkowych;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 75%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 8,25;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 5%;

6) geometria dachów budynków – dach płaski;

7) wysokość zabudowy – maks. 36 m, w tym wysokość budynków – maks. 31 m;

8) zakaz lokalizacji:

a) budynków gospodarczych,

b) garaży wolnostojących;

9) dopuszczenie:

a) stosowania kolorystyki tynków na co najmniej 75% powierzchni otynkowanej odpowiadającej wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:

- 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 1019 – odcienie beżu i brązu,

- 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006 – odcienie szarości,

- 9003, 9010, 9016, 9018 – odcienie bieli;

b) termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 7**;

10) w strefie **(sz)** oznaczonej na rysunku planu – dopuszczenie wyłącznie zieleni urządzonej;

11) dla parkingów terenowych nakaz realizacji nawierzchni przepuszczalnej;

12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**.

§ 9. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonych symbolami **MW3 – MW5**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług drobnych, biurowych i społecznych wyłącznie w istniejących lokalach użytkowych;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 60%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 3;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 25%;

6) geometria dachów budynków – dach płaski;

7) wysokość zabudowy – maks. 20 m, w tym wysokość budynków – maks. 15 m;

8) zakaz lokalizacji:

a) budynków gospodarczych,

b) parkingów terenowych,

c) garaży wolnostojących;

9) zakaz zabudowy i przegradzania galerii w budynkach istniejących;

10) dopuszczenie:

a) stosowania kolorystyki tynków na co najmniej 75% powierzchni otynkowanej odpowiadającej wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:

- 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 1019 – odcienie beżu i brązu,

- 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006 – odcienie szarości,

- 9003, 9010, 9016, 9018 – odcienie bieli;

b) termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 7**;

11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**.

§ 10. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonych symbolami **MW6 – MW8**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług drobnych, biurowych i społecznych na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków wyłącznie w istniejących lokalach użytkowych;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 90%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 13;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 5%;

6) geometria dachów budynków – dach płaski;

7) wysokość zabudowy – maks. 42 m, w tym wysokość budynków – maks. 37 m;

8) zakaz lokalizacji:

a) budynków gospodarczych,

b) garaży wolnostojących;

9) dopuszczenie:

a) stosowania kolorystyki tynków na co najmniej 75% powierzchni otynkowanej odpowiadającej wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:

- 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 1019 – odcienie beżu i brązu,

- 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006 – odcienie szarości,

- 9003, 9010, 9016, 9018 – odcienie bieli;

b) termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 7**;

10) w strefie **(sz)** oznaczonej na rysunku planu – dopuszczenie wyłącznie zieleni urządzonej;

11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**.

§ 11. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonych symbolami **MW9 – MW12**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 11;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35%;

6) geometria dachów budynków – dach płaski;

7) wysokość zabudowy – maks. 39 m, w tym wysokość budynków – maks. 34 m;

8) zakaz lokalizacji:

a) budynków gospodarczych,

b) garaży wolnostojących;

9) zakaz zabudowy i przegradzania galerii w budynkach istniejących;

10) dopuszczenie:

a) stosowania kolorystyki tynków na co najmniej 75% powierzchni otynkowanej odpowiadającej wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:

- 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 1019 – odcienie beżu i brązu,

- 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006 – odcienie szarości,

- 9003, 9010, 9016, 9018 – odcienie bieli;

b) termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 7**;

11) w strefie **(sz)** oznaczonej na rysunku planu – dopuszczenie wyłącznie zieleni urządzonej;

12) dla parkingów terenowych nakaz realizacji nawierzchni przepuszczalnej;

13) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**.

§ 12. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonych symbolami **MW13 – MW16**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokali użytkowych w zakresie usług drobnych, biurowych i społecznych na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków z wejściami wyłącznie od strony oznaczonej na rysunku planu;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 50%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 2,1;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 25%;

6) geometria dachów budynków – dach płaski;

7) wysokość zabudowy – maks. 22 m, w tym wysokość budynków – maks. 17 m;

8) zakaz lokalizacji:

a) budynków gospodarczych,

b) parkingów terenowych,

c) garaży wolnostojących;

9) zakaz zabudowy i przegradzania galerii w budynkach istniejących;

10) dopuszczenie:

a) stosowania kolorystyki tynków na co najmniej 75% powierzchni otynkowanej odpowiadającej wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:

- 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 1019 – odcienie beżu i brązu,

- 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006 – odcienie szarości,

- 9003, 9010, 9016, 9018 – odcienie bieli;

b) termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 7**;

11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**.

§ 13. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonego symbolem **MW17**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokali użytkowych w zakresie usług drobnych, biurowych i społecznych na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków z wejściami wyłącznie od strony oznaczonej na rysunku planu;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 90%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 8;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 5%;

6) geometria dachów budynków – dach płaski;

7) wysokość zabudowy – maks. 37 m, w tym wysokość budynków – maks. 27 m;

8) zakaz:

a) zmiany sposobu użytkowania lokalu użytkowego na lokal mieszkalny na pierwszej kondygnacji nadziemnej,

b) lokalizacji budynków gospodarczych,

c) lokalizacji parkingów terenowych,

d) lokalizacji garaży wolnostojących;

9) dopuszczenie:

a) stosowania kolorystyki tynków na co najmniej 75% powierzchni otynkowanej odpowiadającej wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:

- 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 1019 – odcienie beżu i brązu,

- 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006 – odcienie szarości,

- 9003, 9010, 9016, 9018 – odcienie bieli;

b) termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 7**;

10) nakaz realizacji metalowych elementów wejść do lokali użytkowych, takich jak schody, poręcze i balustrady w odcieniach czerni lub szarości;

11) nakaz realizacji podestu służącego komunikacji pieszej wzdłuż lokali użytkowych w przypadku lokalizacji min. dwóch lokali użytkowych nieodseparowanych od siebie lokalem mieszkalnym;

12) w strefie **(spp)** oznaczonej na rysunku planu nakaz urządzenia w poziomie terenu otwartej przestrzeni publicznie dostępnej;

13) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**.

§ 14. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonego symbolem **MW18**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokali użytkowych w zakresie usług drobnych, biurowych i społecznych na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków z wejściami wyłącznie od strony oznaczonej na rysunku planu;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 25%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 2,75;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 45%;

6) geometria dachów budynków – dach płaski;

7) wysokość zabudowy – maks. 38 m, w tym wysokość budynków – maks. 33 m;

8) zakaz lokalizacji:

a) budynków gospodarczych,

b) parkingów terenowych,

c) garaży wolnostojących;

9) dopuszczenie:

a) w pasie o szerokości 10 metrów od nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozbudowy parterów budynków o lokale użytkowe z nakazem kształtowania w nich witryn na co najmniej 50% długości elewacji frontowej,

b) stosowania kolorystyki tynków na co najmniej 75% powierzchni otynkowanej odpowiadającej wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:

- 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 1019 – odcienie beżu i brązu,

- 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006 – odcienie szarości,

- 9003, 9010, 9016, 9018 – odcienie bieli,

c) termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 7**;

10) w strefie **(sz)** oznaczonej na rysunku planu – dopuszczenie wyłącznie zieleni urządzonej;

11) nakaz realizacji metalowych elementów wejść do lokali użytkowych, takich jak schody, poręcze i balustrady w odcieniach czerni lub szarości;

12) nakaz realizacji wspólnego podestu służącego komunikacji pieszej wzdłuż lokali użytkowych w przypadku lokalizacji min. dwóch lokali użytkowych nieodseparowanych od siebie lokalem mieszkalnym;

13) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**.

§ 15. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonego symbolem **MW19**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 20%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 2,2;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 50%;

6) geometria dachów budynków – dach płaski;

7) wysokość zabudowy – maks. 38 m, w tym wysokość budynków – maks. 33 m;

8) zakaz lokalizacji:

a) budynków gospodarczych,

b) garaży wolnostojących;

9) dopuszczenie:

a) stosowania kolorystyki tynków na co najmniej 75% powierzchni otynkowanej odpowiadającej wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:

- 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 1019 – odcienie beżu i brązu,

- 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006 – odcienie szarości,

- 9003, 9010, 9016, 9018 – odcienie bieli,

b) termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 7**;

10) w strefie **(sz)** oznaczonej na rysunku planu – dopuszczenie wyłącznie zieleni urządzonej;

11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**.

§ 16. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonego symbolem **MW20**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 25%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 2,1;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 60%;

6) geometria dachów budynków – dach płaski;

7) wysokość zabudowy – maks. 22 m, w tym wysokość budynków – maks. 17 m;

8) zakaz lokalizacji:

a) budynków gospodarczych,

b) garaży wolnostojących;

9) dopuszczenie:

a) stosowania kolorystyki tynków na co najmniej 75% powierzchni otynkowanej odpowiadającej wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:

- 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 1019 – odcienie beżu i brązu,

- 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006 – odcienie szarości,

- 9003, 9010, 9016, 9018 – odcienie bieli,

b) termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 7**;

10) w strefie **(sz)** oznaczonej na rysunku planu – dopuszczenie wyłącznie zieleni urządzonej;

11) dla parkingów terenowych nakaz realizacji nawierzchni przepuszczalnej;

12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**.

§ 17. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonego symbolem **MW21**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 50%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 3;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30%;

5) geometria dachów budynków – dach płaski;

6) wysokość zabudowy – maks. 22,5 m, w tym wysokość budynków – maks. 17,5 m;

7) zakaz lokalizacji:

a) budynków gospodarczych,

b) garaży wolnostojących;

8) dopuszczenie:

a) stosowania kolorystyki tynków na co najmniej 75% powierzchni otynkowanej odpowiadającej wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:

- 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 1019 – odcienie beżu i brązu,

- 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006 – odcienie szarości,

- 9003, 9010, 9016, 9018 – odcienie bieli,

b) termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 6**;

9) w strefie **(sz)** oznaczonej na rysunku planu – dopuszczenie wyłącznie zieleni urządzonej;

10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 5**.

§ 18. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonego symbolem **MW22**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług drobnych, biurowych i społecznych wyłącznie w istniejących lokalach użytkowych;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 25%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 2,75;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 50%;

5) geometria dachów budynków – dach płaski;

6) wysokość zabudowy – maks. 41 m, w tym wysokość budynków – maks. 36 m;

7) zakaz lokalizacji:

a) budynków gospodarczych,

b) garaży wolnostojących;

8) dopuszczenie:

a) stosowania kolorystyki tynków na co najmniej 75% powierzchni otynkowanej odpowiadającej wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:

- 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 1019 – odcienie beżu i brązu,

- 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006 – odcienie szarości,

- 9003, 9010, 9016, 9018 – odcienie bieli,

b) termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 6**;

9) w strefie **(sz)** oznaczonej na rysunku planu – dopuszczenie wyłącznie zieleni urządzonej;

10) nakaz realizacji metalowych elementów wejść do lokali użytkowych, takich jak schody, poręcze i balustrady w odcieniach czerni lub szarości;

11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 5**;

12) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zgodnie z **Rozdziałem 7**.

§ 19. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonych symbolami **MW23 – MW25**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokali użytkowych w zakresie usług drobnych, biurowych i społecznych na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 55%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 6,6;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30%;

6) geometria dachów budynków – dach płaski;

7) wysokość zabudowy – maks. 43 m, w tym wysokość budynków – maks. 38 m;

8) zakaz lokalizacji:

a) budynków gospodarczych,

b) parkingów terenowych,

c) garaży wolnostojących poza strefą **(sdg)**, oznaczoną na rysunku planu;

9) dopuszczenie:

a) stosowania kolorystyki tynków na co najmniej 75% powierzchni otynkowanej odpowiadającej wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:

- 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 1019 – odcienie beżu i brązu,

- 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006 – odcienie szarości,

- 9003, 9010, 9016, 9018 – odcienie bieli,

b) termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 7**;

10) w strefie **(sz)** oznaczonej na rysunku planu – dopuszczenie wyłącznie zieleni urządzonej;

11) nakaz realizacji metalowych elementów wejść do lokali użytkowych, takich jak schody, poręcze i balustrady w odcieniach czerni lub szarości;

12) nakaz realizacji wspólnego podestu służącego komunikacji pieszej wzdłuż lokali użytkowych w przypadku lokalizacji min. dwóch lokali użytkowych nieodseparowanych od siebie lokalem mieszkalnym;

13) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 5**.

§ 20. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonego symbolem **MW26**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług drobnych, biurowych i społecznych wyłącznie w istniejących lokalach użytkowych;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 25%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 3;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 20%;

5) geometria dachów budynków – dach płaski;

6) wysokość zabudowy – maks. 42 m, w tym wysokość budynków – maks. 37 m;

7) zakaz lokalizacji:

a) budynków gospodarczych,

b) garaży wolnostojących;

8) dopuszczenie:

a) stosowania kolorystyki tynków na co najmniej 75% powierzchni otynkowanej odpowiadającej wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:

- 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 1019 – odcienie beżu i brązu,

- 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006 – odcienie szarości,

- 9003, 9010, 9016, 9018 – odcienie bieli,

b) termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 6**;

9) w strefie **(sz)** oznaczonej na rysunku planu – dopuszczenie wyłącznie zieleni urządzonej;

10) dla parkingów terenowych nakaz realizacji nawierzchni przepuszczalnej;

11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 5**.

§ 21. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonego symbolem **MW27**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług drobnych, biurowych i społecznych wyłącznie w istniejących lokalach użytkowych;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 25%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 3,5;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 40%;

5) geometria dachów budynków – dach płaski;

6) wysokość zabudowy – maks. 45 m, w tym wysokość budynków – maks. 40 m;

7) zakaz lokalizacji:

a) budynków gospodarczych,

b) garaży wolnostojących;

8) dopuszczenie:

a) stosowania kolorystyki tynków na co najmniej 75% powierzchni otynkowanej odpowiadającej wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:

- 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 1019 – odcienie beżu i brązu,

- 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006 – odcienie szarości,

- 9003, 9010, 9016, 9018 – odcienie bieli,

b) termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 6**;

9) w strefie **(sz)** oznaczonej na rysunku planu – dopuszczenie wyłącznie zieleni urządzonej;

10) dla parkingów terenowych nakaz realizacji nawierzchni przepuszczalnej;

11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 5**.

§ 22. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonego symbolem **MW28**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokali użytkowych w zakresie usług drobnych, biurowych i społecznych na pierwszej kondygnacji nadziemnej lub podziemnej budynków wyłącznie w istniejących lokalach użytkowych;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 25%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,75;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 40%;

6) geometria dachów budynków – dach płaski;

7) wysokość zabudowy – maks. 25 m, w tym wysokość budynków – maks. 20 m;

8) zakaz lokalizacji:

a) budynków gospodarczych,

b) garaży wolnostojących;

9) dopuszczenie:

a) stosowania kolorystyki tynków na co najmniej 75% powierzchni otynkowanej odpowiadającej wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:

- 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 1019 – odcienie beżu i brązu,

- 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006 – odcienie szarości,

- 9003, 9010, 9016, 9018 – odcienie bieli,

b) termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 7**;

10) w strefie **(sz)** oznaczonej na rysunku planu – dopuszczenie wyłącznie zieleni urządzonej;

11) nakaz realizacji metalowych elementów wejść do lokali użytkowych, takich jak schody, poręcze i balustrady w odcieniach czerni lub szarości;

12) nakaz realizacji wspólnego podestu służącego komunikacji pieszej wzdłuż lokali użytkowych w przypadku lokalizacji min. dwóch lokali użytkowych nieodseparowanych od siebie lokalem mieszkalnym;

13) dla parkingów terenowych nakaz realizacji nawierzchni przepuszczalnej;

14) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**.

§ 23. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonego symbolem **MW29**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokali użytkowych w zakresie usług drobnych, biurowych i społecznych na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków wyłącznie w istniejących lokalach użytkowych;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 25%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,5;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 40%;

6) geometria dachów budynków – dach płaski;

7) wysokość zabudowy – maks. 23 m, w tym wysokość budynków – maks. 18 m;

8) zakaz lokalizacji:

a) budynków gospodarczych

b) parkingów terenowych,

c) garaży wolnostojących poza strefą **(sdg)**, oznaczoną na rysunku planu;

9) dopuszczenie:

a) stosowania kolorystyki tynków na co najmniej 75% powierzchni otynkowanej odpowiadającej wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:

- 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 1019 – odcienie beżu i brązu,

- 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006 – odcienie szarości,

- 9003, 9010, 9016, 9018 – odcienie bieli,

b) termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 7**;

10) w strefie **(sz)** oznaczonej na rysunku planu – dopuszczenie wyłącznie zieleni urządzonej;

11) nakaz realizacji metalowych elementów wejść do lokali użytkowych, takich jak schody, poręcze i balustrady w odcieniach czerni lub szarości;

12) nakaz realizacji wspólnego podestu służącego komunikacji pieszej wzdłuż lokali użytkowych w przypadku lokalizacji min. dwóch lokali użytkowych nieodseparowanych od siebie lokalem mieszkalnym;

13) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**.

§ 24. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonego symbolem **MW30**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokali użytkowych w zakresie usług drobnych, biurowych i społecznych na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,4;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 40%;

6) geometria dachów budynków – dach płaski;

7) wysokość zabudowy – maks. 21 m, w tym wysokość budynków – maks. 16 m;

8) zakaz lokalizacji:

a) budynków gospodarczych

b) garaży wolnostojących;

9) dopuszczenie:

a) stosowania kolorystyki tynków na co najmniej 75% powierzchni otynkowanej odpowiadającej wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:

- 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 1019 – odcienie beżu i brązu,
- 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006 – odcienie szarości,
- 9003, 9010, 9016, 9018 – odcienie bieli,

b) termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 7**;

10) dla parkingów terenowych nakaz realizacji nawierzchni przepuszczalnej;

11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**.

§ 25. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonego symbolem **MW31**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 2,1;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 45%;

5) geometria dachów budynków – dach płaski;

6) wysokość zabudowy – maks. 23 m, w tym wysokość budynków – maks. 18 m;

7) zakaz lokalizacji:

a) budynków gospodarczych

b) garaży wolnostojących;

8) dopuszczenie:

a) stosowania kolorystyki tynków na co najmniej 75% powierzchni otynkowanej odpowiadającej wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:

- 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 1019 – odcienie beżu i brązu,
- 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006 – odcienie szarości,
- 9003, 9010, 9016, 9018 – odcienie bieli,

b) termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 7**;

9) w strefie **(sz)** oznaczonej na rysunku planu – dopuszczenie wyłącznie zieleni urządzonej;

10) dla parkingów terenowych nakaz realizacji nawierzchni przepuszczalnej;

11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**.

§ 26. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami**, oznaczonego symbolem **MWU1**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w zakresie usług drobnych, biurowych i społecznych;

b) zabudowa usługowa w zakresie usług drobnych, biurowych i społecznych;

2) zasady lokalizacji funkcji w zabudowie, o której mowa w **pkt 1**:

a) na pierwszej nadziemnej użytkowej kondygnacji budynków – wyłącznie funkcja usługowa,

b) na drugiej nadziemnej użytkowej kondygnacji budynków – funkcja usługowa lub mieszkaniowa,

c) powyżej drugiej nadziemnej użytkowej kondygnacji budynków – wyłącznie funkcja mieszkaniowa;

3) linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 60%;

5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 3,6;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 20%;

7) geometria dachów budynków – dach płaski z nakazem kształtowania w formie zielonych dachów na co najmniej 40% powierzchni dachu;

8) wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem warunkowej linii zabudowy – maks. 21 m, w tym wysokość budynków – maks. 16 m;

9) nakaz kształtowania witryn w usługowej części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków na co najmniej 50% długości elewacji od strony terenu o symbolu **PP1**;

10) nakaz zachowania drzewa oznaczonego na rysunku planu;

11) zakaz lokalizacji:

a) budynków gospodarczych,

b) garaży wolnostojących;

12) dopuszczenie:

a) realizacji zabudowy w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,

b) stosowania kolorystyki tynków na co najmniej 75% powierzchni otynkowanej odpowiadającej wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:

- 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 1019 – odcienie beżu i brązu,

- 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006 – odcienie szarości,

- 9003, 9010, 9016, 9018 – odcienie bieli,

c) termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 8**;

13) dla parkingów terenowych nakaz realizacji nawierzchni przepuszczalnej;

14) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**.

§ 27. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami**, oznaczonego symbolem **MWU2**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w zakresie usług drobnych, biurowych i społecznych;

2) zasady lokalizacji funkcji w zabudowie, o której mowa w **pkt 1**:

a) na pierwszej nadziemnej użytkowej kondygnacji budynków – wyłącznie funkcja usługowa,

b) powyżej pierwszej nadziemnej użytkowej kondygnacji budynków – wyłącznie funkcja mieszkaniowa;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 95%;

5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 6;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 5%;

7) geometria dachów budynków – dach płaski;

8) wysokość zabudowy – maks. 20 m, w tym wysokość budynków – maks. 14,5 m;

9) nakaz kształtowania witryn w usługowej części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków na co najmniej 50% długości elewacji od strony terenu o symbolu **PP1**;

10) zakaz lokalizacji:

a) budynków gospodarczych,

b) parkingów terenowych,

c) garaży wolnostojących;

11) dopuszczenie:

a) realizacji zabudowy w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,

b) rozbudowy parterów budynków o lokale użytkowe lub budowy parterowych pawilonów usługowych z nakazem kształtowania w nich witryn na co najmniej 50% długości elewacji od strony terenu o symbolu **PP1**,

c) stosowania kolorystyki tynków na co najmniej 75% powierzchni otynkowanej odpowiadającej wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:

- 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 1019 – odcienie beżu i brązu,

- 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006 – odcienie szarości,

- 9003, 9010, 9016, 9018 – odcienie bieli,

d) termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 9**;

12) nakaz realizacji metalowych elementów wejść do lokali użytkowych, takich jak schody, poręcze i balustrady w odcieniach czerni lub szarości;

13) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**.

§ 28. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami**, oznaczonego symbolem **MWU3**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w zakresie usług drobnych, biurowych i społecznych;

2) zasady lokalizacji funkcji w zabudowie, o której mowa w **pkt 1**:

a) na pierwszej nadziemnej użytkowej kondygnacji budynków – wyłącznie funkcja usługowa,

b) powyżej pierwszej nadziemnej użytkowej kondygnacji budynków – wyłącznie funkcja mieszkaniowa;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 95%;

5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 6;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 5%;

7) geometria dachów budynków – dach płaski;

8) wysokość zabudowy – maks. 21 m, w tym wysokość budynków – maks. 16,5 m;

9) nakaz kształtowania witryn w usługowej części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków na co najmniej 50% długości elewacji od strony ul. Grota-Roweckiego;

10) zakaz lokalizacji:

a) budynków gospodarczych,

b) parkingów terenowych,

c) garaży wolnostojących;

11) dopuszczenie:

a) stosowania kolorystyki tynków na co najmniej 75% powierzchni otynkowanej odpowiadającej wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:

- 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 1019 – odcienie beżu i brązu,

- 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006 – odcienie szarości,

- 9003, 9010, 9016, 9018 – odcienie bieli,

b) termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 9**;

12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**.

§ 29. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami**, oznaczonego symbolem **MWU4**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w zakresie usług drobnych, biurowych i społecznych;

2) zasady lokalizacji funkcji w zabudowie, o której mowa w **pkt 1**:

a) na pierwszej nadziemnej użytkowej kondygnacji budynków – wyłącznie funkcja usługowa,

b) powyżej pierwszej nadziemnej użytkowej kondygnacji budynków – wyłącznie funkcja mieszkaniowa;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 60%;

5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 6;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 20%;

7) geometria dachów budynków – dach płaski;

8) wysokość zabudowy – maks. 46 m, w tym wysokość budynków – maks. 41 m;

9) zakaz lokalizacji:

a) budynków gospodarczych,

b) parkingów terenowych,

c) garaży wolnostojących;

10) dopuszczenie:

a) stosowania kolorystyki tynków na co najmniej 75% powierzchni otynkowanej odpowiadającej wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:

- 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 1019 – odcienie beżu i brązu,

- 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006 – odcienie szarości,

- 9003, 9010, 9016, 9018 – odcienie bieli,

b) termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 9**;

11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**;

12) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zgodnie z **Rozdziałem 7**.

§ 30. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami**, oznaczonego symbolem **MWU5**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w zakresie usług drobnych, biurowych i społecznych;

2) zasady lokalizacji funkcji w zabudowie, o której mowa w **pkt 1**:

a) na pierwszej nadziemnej użytkowej kondygnacji budynków – wyłącznie funkcja usługowa,

b) powyżej pierwszej nadziemnej użytkowej kondygnacji budynków – wyłącznie funkcja mieszkaniowa;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 95%;

5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 8;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 5%;

7) geometria dachów budynków – dach płaski;

8) wysokość zabudowy – maks. 20 m, w tym wysokość budynków – maks. 15 m;

9) nakaz kształtowania witryn w usługowej części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków na co najmniej 50% długości elewacji od strony Al. Niepodległości;

10) zakaz lokalizacji:

a) budynków gospodarczych,

b) parkingów terenowych,

c) garaży wolnostojących;

11) zakaz zabudowy i przegradzania galerii w budynkach istniejących;

12) dopuszczenie:

a) stosowania kolorystyki tynków na co najmniej 75% powierzchni otynkowanej odpowiadającej wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:

- 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 1019 – odcienie beżu i brązu,

- 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006 – odcienie szarości,

- 9003, 9010, 9016, 9018 – odcienie bieli,

b) termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 9**;

13) w strefie **(spp)** oznaczonej na rysunku planu:

a) nakaz urządzenia w poziomie terenu otwartej przestrzeni publicznie dostępnej z obiektami małej architektury i zielenią urządzoną,

b) nakaz zachowania rzeźby przedstawiającej Ryszarda Riedla, oznaczonej na rysunku planu, z dopuszczeniem jej relokacji w obrębie strefy;

14) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**.

§ 31. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami**, oznaczonego symbolem **MWU6**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w zakresie usług drobnych, biurowych i społecznych;

2) zasady lokalizacji funkcji w zabudowie, o której mowa w **pkt 1**:

a) na pierwszej nadziemnej użytkowej kondygnacji budynków – wyłącznie funkcja usługowa,

b) powyżej pierwszej użytkowej kondygnacji budynków – wyłącznie funkcja mieszkaniowa;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 40%;

5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 5;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30%;

7) geometria dachów budynków – dach płaski;

8) wysokość zabudowy – maks. 44 m, w tym wysokość budynków – maks. 39 m;

9) nakaz kształtowania witryn w usługowej części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków na co najmniej 50% długości elewacji od strony Osi Zielonej;

10) zakaz lokalizacji:

a) budynków gospodarczych,

b) parkingów terenowych,

c) garaży wolnostojących poza strefą **(sdg)**, oznaczoną na rysunku planu;

11) dopuszczenie:

a) stosowania kolorystyki tynków na co najmniej 75% powierzchni otynkowanej odpowiadającej wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:

- 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 1019 – odcienie beżu i brązu,

- 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006 – odcienie szarości,

- 9003, 9010, 9016, 9018 – odcienie bieli,

b) termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 9**;

12) w strefie **(sz)** oznaczonej na rysunku planu – dopuszczenie wyłącznie zieleni urządzonej;

13) nakaz realizacji metalowych elementów wejść do lokali użytkowych, takich jak schody, poręcze i balustrady w odcieniach czerni lub szarości;

14) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**.

§ 32. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami**, oznaczonego symbolem **MWU7**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w zakresie usług drobnych, biurowych i społecznych;

2) zasady lokalizacji funkcji w zabudowie, o której mowa w **pkt 1**:

a) na pierwszej nadziemnej użytkowej kondygnacji budynków – wyłącznie funkcja usługowa,

b) na drugiej i trzeciej nadziemnej użytkowej kondygnacji budynków – funkcja usługowa lub mieszkaniowa,

c) powyżej trzeciej nadziemnej użytkowej kondygnacji budynków – wyłącznie funkcja mieszkaniowa;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 50%;

5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 6;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) geometria dachów budynków – dach płaski;

8) wysokość zabudowy – maks. 34 m, w tym wysokość budynków – maks. 29 m;

9) zakaz lokalizacji:

a) parkingów terenowych,

b) garaży wolnostojących;

10) dopuszczenie:

a) realizacji zabudowy w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,

b) stosowania kolorystyki tynków na co najmniej 75% powierzchni otynkowanej odpowiadającej wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:

- 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 1019 – odcienie beżu i brązu,

- 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006 – odcienie szarości,

- 9003, 9010, 9016, 9018 – odcienie bieli;

11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**.

§ 33. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami**, oznaczonego symbolem **MWU8**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w zakresie usług drobnych, biurowych i społecznych;

2) zasady lokalizacji funkcji w zabudowie, o której mowa w **pkt 1**:

a) na pierwszej nadziemnej użytkowej kondygnacji budynków – wyłącznie funkcja usługowa,

b) powyżej pierwszej nadziemnej użytkowej kondygnacji budynków – wyłącznie funkcja mieszkaniowa;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 100%;

5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 10;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 0%;

7) geometria dachów budynków – dach płaski;

8) wysokość zabudowy – maks. 34 m, w tym wysokość budynków – maks. 29 m;

9) nakaz kształtowania witryn w usługowej części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków na co najmniej 50% długości elewacji od strony terenu o symbolu **PP2**;

10) zakaz lokalizacji:

a) budynków gospodarczych,

b) parkingów terenowych,

c) garaży wolnostojących;

11) dopuszczenie:

a) realizacji zabudowy w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,

b) stosowania kolorystyki tynków na co najmniej 75% powierzchni otynkowanej odpowiadającej wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:

- 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 1019 – odcienie beżu i brązu,

- 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006 – odcienie szarości,

- 9003, 9010, 9016, 9018 – odcienie bieli,

c) termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 9**;

12) w strefie **(spp)** oznaczonej na rysunku planu – nakaz urządzenia w poziomie terenu otwartej przestrzeni publicznie dostępnej z obiektami małej architektury i zielenią urządzoną;

13) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**.

§ 34. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami**, oznaczonego symbolem **MWU9**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w zakresie usług drobnych, biurowych i społecznych;

2) zasady lokalizacji funkcji w zabudowie, o której mowa w **pkt 1**:

a) na pierwszej nadziemnej użytkowej kondygnacji budynków – wyłącznie funkcja usługowa,

b) powyżej pierwszej nadziemnej użytkowej kondygnacji budynków – wyłącznie funkcja mieszkaniowa;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 60%;

5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 5;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 20%;

7) geometria dachów budynków – dach płaski;

8) wysokość zabudowy – maks. 51 m, w tym wysokość budynków – maks. 46 m;

9) nakaz kształtowania witryn w usługowej części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków na co najmniej 50% długości elewacji od strony terenu o symbolu **PP2**;

10) zakaz lokalizacji:

a) budynków gospodarczych,

b) garaży wolnostojących;

11) dopuszczenie:

a) w pasie o szerokości 10 metrów od nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozbudowy parterów budynków o lokale użytkowe lub budowy jednokondygnacyjnego pawilonu usługowego z nakazem kształtowania w nich witryn na co najmniej 50% długości elewacji frontowej,

b) stosowania kolorystyki tynków na co najmniej 75% powierzchni otynkowanej odpowiadającej wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:

- 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 1019 – odcienie beżu i brązu,

- 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006 – odcienie szarości,

- 9003, 9010, 9016, 9018 – odcienie bieli,

c) termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 9**;

12) dla parkingów terenowych nakaz realizacji nawierzchni przepuszczalnej;

13) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**;

14) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zgodnie z **Rozdziałem 7**.

§ 35. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami**, oznaczonego symbolem **MWU10**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w zakresie usług drobnych, biurowych i społecznych;

2) zasady lokalizacji funkcji w zabudowie, o której mowa w **pkt 1**:

a) na pierwszej nadziemnej użytkowej kondygnacji budynków – wyłącznie funkcja usługowa,

b) powyżej pierwszej nadziemnej użytkowej kondygnacji budynków – wyłącznie funkcja mieszkaniowa;

3) linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 65%;

5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 9,75;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 5%;

7) geometria dachów budynków – dach płaski;

8) wysokość zabudowy – maks. 41,5 m, w tym wysokość budynków – maks. 36,5 m;

9) zakaz lokalizacji:

a) parkingów terenowych poza strefą (sdp), oznaczoną na rysunku planu;

b) budynków gospodarczych,

c) garaży wolnostojących;

10) dopuszczenie:

a) w granicach warunkowej linii zabudowy – budowy pawilonu usługowego o wysokości maks. 6 m z nakazem kształtowania w nim witryn na co najmniej 50% długości elewacji frontowej,

b) stosowania kolorystyki tynków na co najmniej 75% powierzchni otynkowanej odpowiadającej wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:

- 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 1019 – odcienie beżu i brązu,

- 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006 – odcienie szarości,

- 9003, 9010, 9016, 9018 – odcienie bieli,

c) termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 8**;

11) dla parkingów terenowych nakaz realizacji nawierzchni przepuszczalnej;

12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**,

13) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zgodnie z **Rozdziałem 7**.

§ 36. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami**, oznaczonego symbolem **MWU11**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w zakresie usług drobnych, biurowych i społecznych;

2) zasady lokalizacji funkcji w zabudowie, o której mowa w **pkt 1**:

a) na pierwszej nadziemnej użytkowej kondygnacji budynków – wyłącznie funkcja usługowa,

b) powyżej pierwszej nadziemnej użytkowej kondygnacji budynków – wyłącznie funkcja mieszkaniowa;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 40%;

5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 7;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 40%;

7) geometria dachów budynków – dach płaski;

8) wysokość zabudowy – maks. 45 m, w tym wysokość budynków – maks. 40 m;

9) nakaz kształtowania witryn w usługowej części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków na co najmniej 50% długości elewacji od strony drogi wewnętrznej o symbolu **KDW15**;

10) zakaz lokalizacji:

a) budynków gospodarczych,

b) garaży wolnostojących;

11) dopuszczenie:

a) realizacji zabudowy w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,

b) stosowania kolorystyki tynków na co najmniej 75% powierzchni otynkowanej odpowiadającej wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:

- 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 1019 – odcienie beżu i brązu,

- 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006 – odcienie szarości,

- 9003, 9010, 9016, 9018 – odcienie bieli,

c) termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 9**;

12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**.

§ 37. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami**, oznaczonego symbolem **MWU12**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w zakresie usług drobnych, biurowych i społecznych;

2) zasady lokalizacji funkcji w zabudowie, o której mowa w **pkt 1**:

a) na pierwszej nadziemnej użytkowej kondygnacji budynków – wyłącznie funkcja usługowa,

b) powyżej pierwszej nadziemnej użytkowej kondygnacji budynków – wyłącznie funkcja mieszkaniowa;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 60%;

5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 9,6;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 0%;

7) geometria dachów budynków – dach płaski;

8) wysokość zabudowy – maks. 50 m, w tym wysokość budynków – maks. 45 m;

9) zakaz lokalizacji:

a) budynków gospodarczych,

b) garaży wolnostojących;

10) dopuszczenie:

a) stosowania kolorystyki tynków na co najmniej 75% powierzchni otynkowanej odpowiadającej wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:

- 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 1019 – odcienie beżu i brązu,

- 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006 – odcienie szarości,

- 9003, 9010, 9016, 9018 – odcienie bieli,

b) termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 8**;

11) w strefie **(spp)** oznaczonej na rysunku planu – nakaz urządzenia w poziomie terenu otwartej przestrzeni publicznie dostępnej z obiektami małej architektury i zielenią urządzoną;

12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**.

§ 38. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami**, oznaczonego symbolem **MWU13**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w zakresie usług drobnych, biurowych i społecznych;

2) zasady lokalizacji funkcji w zabudowie, o której mowa w **pkt 1**:

a) na pierwszej nadziemnej użytkowej kondygnacji budynków:

- od strony terenu o symbolu **U23** – wyłącznie funkcja usługowa,

- funkcja mieszkaniowa,

b) powyżej pierwszej nadziemnej użytkowej kondygnacji budynków – wyłącznie funkcja mieszkaniowa;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 30%;

5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 3,9;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 25%;

7) geometria dachów budynków – dach płaski;

8) wysokość zabudowy – maks. 42 m, w tym wysokość budynków – maks. 37 m;

9) zakaz lokalizacji:

a) budynków gospodarczych,

b) garaży wolnostojących;

10) dopuszczenie:

a) realizacji zabudowy w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,

b) stosowania kolorystyki tynków na co najmniej 75% powierzchni otynkowanej odpowiadającej wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:

- 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 1019 – odcienie beżu i brązu,

- 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006 – odcienie szarości,

- 9003, 9010, 9016, 9018 – odcienie bieli,

c) termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 8**;

11) dla parkingów terenowych nakaz realizacji nawierzchni przepuszczalnej;

12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**.

§ 39. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami**, oznaczonego symbolem **MWU14**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w zakresie usług drobnych, biurowych i społecznych;

2) zasady lokalizacji funkcji w zabudowie, o której mowa w **pkt 1**:

a) na pierwszej nadziemnej użytkowej kondygnacji budynków – wyłącznie funkcja usługowa,

b) na drugiej nadziemnej użytkowej kondygnacji budynków – funkcja usługowa lub mieszkaniowa,

c) powyżej drugiej nadziemnej użytkowej kondygnacji budynków – wyłącznie funkcja mieszkaniowa;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 40%;

5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 3,2;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 20%;

7) geometria dachów budynków – dach płaski z nakazem kształtowania w formie zielonych dachów na co najmniej 40% powierzchni dachu;

8) wysokość zabudowy – maks. 26 m, w tym wysokość budynków – maks. 21 m;

9) nakaz kształtowania witryn w usługowej części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków na co najmniej 50% długości elewacji od strony ulicy Gen. Charlesa de Gaulle'a;

10) zakaz lokalizacji:

a) budynków gospodarczych,

b) parkingów terenowych,

c) garaży wolnostojących;

11) dopuszczenie:

a) realizacji zabudowy w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,

b) stosowania kolorystyki tynków na co najmniej 75% powierzchni otynkowanej odpowiadającej wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:

- 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 1019 – odcienie beżu i brązu,

- 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006 – odcienie szarości,

- 9003, 9010, 9016, 9018 – odcienie bieli;

12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**.

§ 40. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami**, oznaczonego symbolem **MWU15**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w zakresie usług drobnych, biurowych i społecznych,

b) zabudowa usługowa;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 45%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,75;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30%;

6) geometria dachów budynków – dach płaski;

7) wysokość zabudowy – maks. 17 m, w tym wysokość budynków – maks. 12 m;

8) zakaz lokalizacji:

a) budynków gospodarczych,

b) garaży wolnostojących;

9) dopuszczenie:

a) realizacji zabudowy w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,

b) stosowania kolorystyki tynków na co najmniej 75% powierzchni otynkowanej odpowiadającej wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:

- 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 1019 – odcienie beżu i brązu,

- 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006 – odcienie szarości,

- 9003, 9010, 9016, 9018 – odcienie bieli;

10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**.

§ 41. Dla **terenu zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **U1**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa usługowa w zakresie usług drobnych, biurowych i społecznych,

b) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 55%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 3;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 5%;

6) geometria dachów budynków – dach płaski z nakazem kształtowania w formie zielonych dachów na co najmniej 60% powierzchni dachu;

7) wysokość zabudowy – maks. 22 m, w tym wysokość budynków – maks. 17 m;

8) nakaz kształtowania witryn w usługowej części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków na co najmniej 50% długości elewacji od strony Al. Niepodległości i ul. Grota-Roweckiego;

9) zakaz lokalizacji:

a) budynków gospodarczych,

b) garaży wolnostojących;

10) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 8**;

11) dla parkingów terenowych nakaz realizacji nawierzchni przepuszczalnej;

12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**;

13) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zgodnie z **Rozdziałem 7**.

§ 42. Dla **terenów zabudowy usługowej**, oznaczonych symbolami **U2 – U4**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa w zakresie usług drobnych, biurowych i społecznych;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 100%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,2;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 0%;

6) geometria dachów budynków – dach płaski;

7) wysokość zabudowy – maks. 14 m, w tym wysokość budynków – maks. 9 m;

8) nakaz kształtowania witryn w usługowej części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków na co najmniej 50% długości elewacji od strony Al. Niepodległości;

9) zakaz lokalizacji:

a) budynków gospodarczych,

b) garaży wolnostojących;

10) dopuszczenie:

a) realizacji zabudowy w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,

b) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 8**;

11) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 8**;

12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**;

§ 43. Dla **terenu zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **U5**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa w zakresie usług drobnych, biurowych i społecznych;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 100%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 4,5;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0 %;

6) geometria dachów budynków – dach płaski;

7) wysokość zabudowy – maks. 25 m, w tym wysokość budynków – maks. 20 m;

8) nakaz kształtowania witryn w usługowej części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków na co najmniej 50% długości elewacji od strony Al. Niepodległości;

9) zakaz lokalizacji:

a) budynków gospodarczych,

b) garaży wolnostojących;

10) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 8**;

11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**;

§ 44. Dla **terenu zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **U6**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa w zakresie usług społecznych;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 40%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,2;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 25%;

5) geometria dachów budynków – dach płaski;

6) wysokość zabudowy – maks. 13 m, w tym wysokość budynków – maks. 8 m;

7) zakaz lokalizacji:

a) budynków gospodarczych,

b) garaży wolnostojących;

8) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 6**;

9) dla parkingów terenowych nakaz realizacji nawierzchni przepuszczalnej;

10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 5**;

§ 45. Dla **terenu zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **U7**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa w zakresie usług społecznych;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 30%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 0,9;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 25%;

5) geometria dachów budynków – dach płaski;

6) wysokość zabudowy – maks. 15 m, w tym wysokość budynków – maks. 10 m;

7) zakaz lokalizacji:

a) budynków gospodarczych,

b) parkingów terenowych,

c) garaży wolnostojących;

8) w strefie **(sz)** oznaczonej na rysunku planu – dopuszczenie wyłącznie zieleni urządzonej;

9) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 6**;

10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 5**;

11) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zgodnie z **Rozdziałem 7**.

§ 46. Dla **terenu zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **U8**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa w zakresie usług drobnych, biurowych i społecznych;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 100%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 2;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 0%;

6) geometria dachów budynków – dach płaski;

7) wysokość zabudowy – maks. 12 m, w tym wysokość budynków – maks. 8 m;

8) nakaz kształtowania witryn w usługowej części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków na co najmniej 50% długości elewacji od strony ul. Grota-Roweckiego;

9) zakaz lokalizacji:

a) budynków gospodarczych

b) parkingów terenowych,

c) garaży wolnostojących;

10) dopuszczenie realizacji zabudowy w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki;

11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**.

§ 47. Dla **terenu zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **U9**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa w zakresie usług drobnych, biurowych i społecznych;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 100%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 2;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 0%;

6) geometria dachów budynków – dach płaski;

7) wysokość zabudowy – maks. 13 m, w tym wysokość budynków – maks. 7 m;

8) nakaz kształtowania witryn w usługowej części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków na co najmniej 50% długości elewacji od strony ul. Grota-Roweckiego;

9) zakaz lokalizacji:

a) budynków gospodarczych,

b) parkingów terenowych,

c) garaży wolnostojących;

10) dopuszczenie:

a) realizacji zabudowy w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,

b) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 8**;

11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**;

§ 48. Dla **terenu zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **U10**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa w zakresie usług drobnych, biurowych i społecznych;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 60%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,2;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 10%;

6) geometria dachów budynków – dach płaski;

7) wysokość zabudowy – maks. 12 m, w tym wysokość budynków – maks. 7 m;

8) nakaz kształtowania witryn w usługowej części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków na co najmniej 50% długości elewacji od strony ul. Henryka Dąbrowskiego;

9) zakaz lokalizacji:

a) budynków gospodarczych,

b) parkingów terenowych,

c) garaży wolnostojących;

10) dopuszczenie:

a) realizacji zabudowy w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,

b) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 8**;

11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**;

§ 49. Dla **terenu zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **U11**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa w zakresie usług drobnych, biurowych i społecznych;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 70%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 0,8;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 0%;

6) geometria dachów budynków – dach płaski;

7) wysokość zabudowy – maks. 10 m, w tym wysokość budynków – maks. 5 m;

8) nakaz kształtowania witryn w usługowej części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków na co najmniej 50% długości elewacji od strony ul. Henryka Dąbrowskiego;

9) zakaz lokalizacji:

a) budynków gospodarczych,

b) parkingów terenowych,

c) garaży wolnostojących;

10) dopuszczenie realizacji zabudowy w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,

11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**;

§ 50. Dla **terenów zabudowy usługowej**, oznaczonych symbolami **U12 – U14**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa w zakresie usług drobnych, biurowych i społecznych;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 70%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,6;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 0%;

6) geometria dachów budynków – dach płaski;

7) wysokość zabudowy – maks. 13 m, w tym wysokość budynków – maks. 8 m;

8) nakaz kształtowania witryn w usługowej części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków na co najmniej 50% długości elewacji od strony ul. Henryka Dąbrowskiego;

9) zakaz lokalizacji:

a) budynków gospodarczych,

b) parkingów terenowych,

c) garaży wolnostojących;

10) dopuszczenie:

a) realizacji zabudowy w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,

b) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 8**;

11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**;

§ 51. Dla **terenu zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **U15**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa w zakresie usług drobnych, biurowych i społecznych;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 20%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 0,6;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 50%;

6) geometria dachów budynków – dach płaski;

7) wysokość zabudowy – maks. 13 m, w tym wysokość budynków – maks. 8 m;

8) nakaz kształtowania witryn w usługowej części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków na co najmniej 50% długości elewacji od strony ul. Henryka Dąbrowskiego;

9) nakaz ochrony drzew oznaczonych na rysunku planu;

10) dopuszczenie realizacji zabudowy w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki;

11) zakaz lokalizacji:

a) budynków gospodarczych,

b) parkingów terenowych,

c) garaży wolnostojących;

12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**;

§ 52. Dla **terenu zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **U16**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa w zakresie usług drobnych, biurowych i społecznych;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 80%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 2,4;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 0%;

6) geometria dachów budynków – dach płaski;

7) wysokość zabudowy – maks. 15 m, w tym wysokość budynków – maks. 10 m;

8) nakaz kształtowania witryn w usługowej części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków na co najmniej 50% długości elewacji od strony ulicy Henryka Dąbrowskiego oraz Osi Zielonej;

9) zakaz lokalizacji:

a) budynków gospodarczych,

b) parkingów terenowych,

c) garaży wolnostojących;

10) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 7**;

11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**;

§ 53. Dla **terenu zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **U17**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa w zakresie usług społecznych;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 25%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 0,5;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 40%;

5) geometria dachów budynków – dach płaski;

6) wysokość zabudowy – maks. 10 m, w tym wysokość budynków – maks. 5 m;

7) zakaz lokalizacji:

a) budynków gospodarczych,

b) parkingów terenowych,

c) garaży wolnostojących;

8) w strefie **(sz)** oznaczonej na rysunku planu – dopuszczenie wyłącznie zieleni urządzonej;

9) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 6**;

10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 5**;

11) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zgodnie z **Rozdziałem 7**.

§ 54. Dla **terenu zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **U18**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa w zakresie usług drobnych, biurowych i społecznych;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 80%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 2,4;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 5%;

5) geometria dachów budynków – dach płaski;

6) wysokość zabudowy – maks. 15 m, w tym wysokość budynków – maks. 10 m;

7) zakaz lokalizacji:

a) budynków gospodarczych,

b) garaży wolnostojących;

8) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 6**;

9) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 5**;

10) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zgodnie z **Rozdziałem 7**.

§ 55. Dla **terenu zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **U19**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa w zakresie usług społecznych;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 20%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 0,6;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 40%;

6) geometria dachów budynków – dach płaski;

7) wysokość zabudowy – maks. 14 m, w tym wysokość budynków – maks. 9 m;

8) zakaz lokalizacji:

a) budynków gospodarczych,

b) parkingów terenowych,

c) garaży wolnostojących;

9) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 7**;

10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**;

11) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zgodnie z **Rozdziałem 7**.

§ 56. Dla **terenu zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **U20**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa w zakresie usług drobnych, biurowych i społecznych;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 50%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,5;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 10%;

6) geometria dachów budynków – dach płaski z nakazem kształtowania w formie zielonych dachów na co najmniej 40% powierzchni dachu;

7) wysokość zabudowy – maks. 17 m, w tym wysokość budynków – maks. 12 m;

8) nakaz kształtowania witryn w usługowej części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków na co najmniej 50% długości elewacji od strony ul. Henryka Dąbrowskiego oraz ul. Kard. Stefana Wyszyńskiego;

9) zakaz lokalizacji:

a) budynków gospodarczych,

b) parkingów terenowych,

c) garaży wolnostojących;

10) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 7**;

11) w strefie **(spp)** oznaczonej na rysunku planu – nakaz urządzenia w poziomie terenu otwartej przestrzeni publicznie dostępnej z obiektami małej architektury i zielenią urządzoną;

12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**;

13) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zgodnie z **Rozdziałem 7**.

§ 57. Dla **terenu zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **U21**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa w zakresie usług społecznych;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 40%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,6;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 20%;

6) geometria dachów budynków – dach płaski;

7) wysokość zabudowy – maks. 18 m, w tym wysokość budynków – maks. 13 m;

8) zakaz lokalizacji:

a) budynków gospodarczych,

b) parkingów terenowych,

c) garaży wolnostojących;

9) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 7**;

10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**.

§ 58. Dla **terenu zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **U22**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa w zakresie usług drobnych, biurowych i społecznych;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 70%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 2,1;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 0%;

6) geometria dachów budynków – dach płaski;

7) wysokość zabudowy – maks. 17,5 m, w tym wysokość budynków – maks. 12,5 m;

8) zakaz lokalizacji:

a) budynków gospodarczych,

b) parkingów terenowych,

c) garaży wolnostojących;

9) w strefie **(spp)** oznaczonej na rysunku planu – nakaz urządzenia w poziomie terenu otwartej przestrzeni publicznie dostępnej z obiektami małej architektury i zielenią urządzoną;

10) dopuszczenie:

a) realizacji zabudowy w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,

b) termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 7**;

11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**;

§ 59. Dla **terenu zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **U23**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa w zakresie usług drobnych, biurowych i społecznych;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 0,8;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 5%;

6) geometria dachów budynków – dach płaski;

7) wysokość zabudowy – maks. 14,5 m, w tym wysokość budynków – maks. 9,5 m;

8) nakaz kształtowania witryn w usługowej części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków na co najmniej 50% długości elewacji od strony ul. Kard. Stefana Wyszyńskiego;

9) zakaz lokalizacji:

a) budynków gospodarczych,

b) garaży wolnostojących;

10) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 8**;

11) w strefie **(spp)** oznaczonej na rysunku planu – nakaz urządzenia w poziomie terenu otwartej przestrzeni publicznie dostępnej z obiektami małej architektury i zielenią urządzoną;

12) dla parkingów terenowych nakaz realizacji nawierzchni przepuszczalnej;

13) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**;

14) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zgodnie z **Rozdziałem 7**.

§ 60. Dla **terenu zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **U24**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa w zakresie usług drobnych, biurowych, społecznych, hotelowych i zamieszkania zbiorowego;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,4;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 15%;

6) geometria dachów budynków – dach płaski;

7) wysokość zabudowy – maks. 23 m, w tym wysokość budynków – maks. 18 m;

8) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych;

9) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 7**;

10) dla parkingów terenowych nakaz realizacji nawierzchni przepuszczalnej;

11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**.

§ 61. Dla **terenu zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **U25**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa w zakresie usług społecznych;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,1;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 40%;

6) geometria dachów budynków – dach płaski;

7) wysokość zabudowy – maks. 16 m, w tym wysokość budynków – maks. 11 m;

8) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych;

9) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 7**;

10) w strefie **(sz)** oznaczonej na rysunku planu – dopuszczenie wyłącznie zieleni urządzonej;

11) dla parkingów terenowych nakaz realizacji nawierzchni przepuszczalnej;

12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**.

§ 62. Dla **terenu zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **U26**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa w zakresie usług społecznych;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 75%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,5;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 15%;

6) geometria dachów budynków – dach płaski;

7) wysokość zabudowy – maks. 35 m, w tym wysokość budynków – maks. 26 m;

8) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 7**;

9) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**.

§ 63. Dla **terenu zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **U27**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa w zakresie usług drobnych, biurowych i społecznych;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 45%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 2,7;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 10%;

6) geometria dachów budynków – dach płaski;

7) wysokość zabudowy – maks. 22 m, w tym wysokość budynków – maks. 17 m;

8) zakaz lokalizacji:

a) budynków gospodarczych,

b) garaży wolnostojących;

9) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 9**;

10) dla parkingów terenowych nakaz realizacji nawierzchni przepuszczalnej;

11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**.

§ 64. Dla **terenu usług sportu**, oznaczonego symbolem **US**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa usługowa w zakresie usług sportu i rekreacji,

b) zabudowa usługowa w zakresie usług drobnych, biurowych i społecznych;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 30%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 0,6;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 10%;

6) geometria dachów budynków – dach płaski;

7) wysokość zabudowy – maks. 20 m, w tym wysokość budynków:

a) stadionu – maks. 15 m,

b) innych niż wymienione w **lit. a** – maks. 5 m;

8) dla parkingów terenowych nakaz realizacji nawierzchni przepuszczalnej;

9) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**;

10) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zgodnie z **Rozdziałem 7**.

§ 65. Dla **terenów zieleni urządzonej**, oznaczonych symbolami **ZP1 – ZP6**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zieleń urządzona,

b) terenowe obiekty sportu i rekreacji;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 10%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,0 maks. 0,1;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 45%;

5) wysokość zabudowy – maks. 12 m;

6) nakaz ochrony drzew wzdłuż ciągu pieszego na terenie o symbolu **ZP2**, oznaczonego na rysunku planu;

7) zakaz lokalizacji parkingów terenowych poza strefami **(sdp)**, oznaczonymi na rysunku planu;

8) dla parkingów terenowych nakaz realizacji nawierzchni przepuszczalnej;

9) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 3**;

10) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zgodnie z **Rozdziałem 7**.

§ 66. Dla **terenu infrastruktury w zakresie energetyki**, oznaczonego symbolem **E**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 65%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,3;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 0%;

5) geometria dachów budynków – dach płaski;

6) wysokość zabudowy – maks. 13 m, w tym wysokość budynków – maks. 8 m;

7) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 5**;

8) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 6**.

§ 67. Dla **terenów placów publicznych**, oznaczonych symbolami **PP1 – PP3**, ustala się:

1) przeznaczenie – place publiczne;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 20%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,0, maks. 0,6;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 10%;

6) geometria dachów budynków – dach płaski;

7) wysokość zabudowy maks. 7 m, w tym wysokość budynków – maks. 5 m;

8) dopuszczenie lokalizacji:

a) zieleni urządzonej,

b) parkingów podziemnych,

c) parkingów terenowych wyłącznie w strefie **(sdp)**, oznaczonej na rysunku planu,

d) pawilonu usługowego z zakresu usług gastronomii wyłącznie na terenie o symbolu **PP2**,

e) toalet publicznych;

9) nakaz ochrony drzew zlokalizowanych na terenie o symbolu **PP1** oznaczonych na rysunku planu;

10) dla parkingów terenowych nakaz realizacji nawierzchni przepuszczalnej;

11) dla dróg pożarowych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 73**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**;

12) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zgodnie z **Rozdziałem 7**;

13) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zgodnie z **Rozdziałem 8**.

§ 68. Dla **terenów komunikacji – dróg publicznych klasy głównej**, oznaczonych symbolami **KDG1** i **KDG2**, ustala się:

1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy głównej;

2) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

a) teren o symbolu **KDG1** (Aleja Niepodległości) – od 41,75 m do 71 m,

b) teren o symbolu **KDG2** (ul. Kard. Stefana Wyszyńskiego) – od 27,8 m do 39 m;

3) dla nowo realizowanych miejsc parkingowych – nakaz realizacji nasadzeń drzew w proporcji co najmniej 1 nasadzenie na 4 miejsca parkingowe;

4) dla parkingów terenowych nakaz realizacji nawierzchni przepuszczalnej;

5) nakaz ochrony szpalerów drzew;

6) dopuszczenie wyłącznie pielęgnacyjnej wycinki drzew z nakazem uzupełnienia szpalerów;

7) wysokość zabudowy – maks. 12 m;

8) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zgodnie z **Rozdziałem 8**.

§ 69. Dla **terenów komunikacji – dróg publicznych klasy lokalnej**, oznaczonych symbolami **KDL1** i **KDL2**, ustala się:

1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy lokalnej;

2) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla terenu o symbolu:

a) **KDL1** (ul. Gen. Stefana Grota-Roweckiego) – od 29,5 m do 39 m;

b) **KDL2** (ul. Henryka Dąbrowskiego) – od 22,5 m do 33,8 m;

3) dla przebudowywanych lub nowo realizowanych stanowisk postojowych – nakaz realizacji nasadzeń drzew w proporcji co najmniej 1 nasadzenie na 4 miejsca parkingowe;

4) dla parkingów terenowych nakaz realizacji nawierzchni przepuszczalnej;

5) wysokość zabudowy – maks. 12 m;

6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zgodnie z **Rozdziałem 8**.

§ 70. Dla **terenów komunikacji – dróg publicznych klasy dojazdowej**, oznaczonych symbolami **KDD1 – KDD3**, ustala się:

1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy dojazdowej;

2) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla terenu o symbolu:

a) **KDD1** (ul. Dębowa) – od 14,5 m do 23 m,

b) **KDD2** (ul. Gen. Charlesa de Gaulle'a) – od 9,8 m do 17,8 m,

c) **KDD3** (ul. Karola Darwina) – 32 m;

3) dla przebudowywanych lub nowo realizowanych stanowisk postojowych – nakaz realizacji nasadzeń drzew w proporcji co najmniej 1 nasadzenie na 4 stanowiska postojowe;

4) dla parkingów terenowych nakaz realizacji nawierzchni przepuszczalnej;

5) nakaz priorytetyzacji ruchu pieszego na wysokości ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu;

6) wysokość zabudowy – maks. 12 m.

§ 71. Dla **terenów komunikacji – dróg wewnętrznych,** oznaczonych symbolami **KDW1 – KDW18,** ustala się:

1) przeznaczenie – drogi wewnętrzne;

2) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla terenu o symbolu:

a) **KDW1** – od 3,9 m do 16,7 m,

b) **KDW2** – od 4,2 m do 5,2 m,

c) **KDW3** – od 3,3 m do 10 m,

d) **KDW4** – od 3,3 m do 10 m,

e) **KDW5** – od 3,3 m do 10 m,

f) **KDW6** – od 3,5 m do 23,2 m,

g) **KDW7** – od 4,1 m do 14,3 m,

h) **KDW8** – od 3,5 m do 16 m,

i) **KDW9** – od 10 m do 19,1 m,

j) **KDW10** – od 7,2 m do 16,9 m,

k) **KDW11** – od 7 m do 15 m,

l) **KDW12** – od 7 m do 15 m,

m) **KDW13** – od 5,3 m do 11,8 m,

n) **KDW14** – od 11,4 m do 18,1 m,

o) **KDW15** – od 8 m do 8,6 m,

p) **KDW16** – od 3,4 m do 14,1 m,

q) **KDW17** (ul. Grunwaldzka) – 4 m,

r) **KDW18** – od 4,5 m do 10,7 m;

3) nakaz priorytetyzacji ruchu pieszego na wysokości ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu, poprzez kontynuację nawierzchni i wysokości chodnika;

4) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych;

5) dla parkingów terenowych nakaz realizacji nawierzchni przepuszczalnej;

6) dopuszczenie zieleni urządzonej.

Rozdział 3.
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 72. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących dróg, w tym wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów z zachowaniem minimalnych wskaźników, z zastrzeżeniem **ust. 3**:

1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,25 miejsca parkingowego dla samochodów na mieszkanie oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 4 mieszkania,

2) dla zabudowy usługowej z zakresu opieki i pomocy społecznej – 0,5 miejsca parkingowego dla samochodów na miejsce pracy oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 3 miejsca pracy;

3) dla moteli, hoteli, pensjonatów:

a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 2 pokoje oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 50 miejsc,

b) 2 miejsca parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 3 stanowiska pracy;

4) dla usług biurowych i drobnych – 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 40 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce oraz 1,5 miejsca parkingowego dla rowerów na 100 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;

5) dla handlu bez samoobsługi i aptek – 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 2 miejsca parkingowe dla rowerów na 100 m^2 powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż po 1 miejscu;

6) dla handlu z samoobsługą:

a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 50 m^2 powierzchni handlowo-magazynowej,

b) 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 3 stanowiska pracy,

c) 1 miejsce parkingowe dla samochodu ciężarowego,

lecz nie mniej niż po 2 miejsca;

8) dla restauracji, kawiarni:

a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 12 miejsc konsumpcyjnych wewnątrz budynku,

b) 2 miejsca parkingowe dla samochodów na 3 stanowiska pracy,

c) 2 miejsca parkingowe dla rowerów na 100 m^2 powierzchni całkowitej;

9) dla usług zdrowia i opieki medycznej:

a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 1 gabinet,

b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;

10) dla usług oświaty i edukacji:

a) przedszkoli i żłobków – 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 40 m^2 powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce na 2 stanowiska pracy,

b) szkół podstawowych – 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 100 m^2 powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce na 2 stanowiska pracy,

c) uczelni wyższych i instytutów naukowo-badawczych – 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 10 studentów, 1 miejsce parkingowe dla samochodów na wykładowcę (naukowca) oraz 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 3 pozostałych pracowników,

d) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 10 uczniów lub studentów;

11) dla pozostałych usług – 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;

3. Dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych przebudowywanych lub rozbudowywanych o lokale usługowe oraz budynków usługowych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 500 m^2 – wyłącznie miejsca parkingowe dla rowerów min. 4 miejsca na lokal użytkowy;

4. Ustala się sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2**, w formie parkingów terenowych, nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **Rozdziale 2**;

5. Ustala się obowiązek bilansowania liczby miejsc parkingowych dla samochodów wyłącznie w ramach terenu inwestycji.

6. Ustala się obowiązek bilansowania liczby miejsc parkingowych dla rowerów w odległości niewiększej niż 10 m od budynku.

7. Poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania lub strefami ruchu, o których mowa w art. 12a Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2068 z późn. zm.), ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:

1) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 15;

2) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40;

3) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100;

4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli liczba wszystkich miejsc wynosi więcej niż 100.

Rozdział 4.
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 73. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych, z zastrzeżeniem **pkt 3 i 4**;

2) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu, z zastrzeżeniem **pkt 3**;

3) dla nowych, przebudowywanych lub rozbudowywanych podziemnych sieci lub obiektów liniowych nakaz uwzględnienia możliwości realizacji szpalerów drzew przyulicznych;

4) w zakresie **bezprzewodowej łączności publicznej** – dopuszczenie wyłącznie urządzeń technicznych wraz z konstrukcją wsporczą na dachach budynków;

5) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie **ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** – dopuszczenie dostaw wody z sieci wodociągowej, w tym z wodociągów oznaczonych na mapie zasadniczej;

6) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji, w tym do kanałów sanitarnych oznaczonych na mapie zasadniczej;

7) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych –** zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych, z dopuszczeniem odprowadzania do terenów wód powierzchniowych śródlądowych oraz istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, w tym do istniejących kanałów oznaczonych na mapie zasadniczej;

8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw:

a) z sieci ciepłowniczej,

b) z urządzeń zapewniających dostawy ciepła w kogeneracji,

c) z indywidualnych źródeł ciepła,

d) z odnawialnych źródeł energii;

9) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dopuszczenie dostaw z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym:

a) z linii kablowych nN, oznaczonych na mapie zasadniczej,

b) z odnawialnych źródeł energii,

c) z urządzeń zapewniających dostawy energii elektrycznej w kogeneracji;

10) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, w tym z gazociągów oznaczonych na mapie zasadniczej;

11) w zakresie **telekomunikacji** – dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;

12) w zakresie **gospodarki odpadami**:

a) nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1454 z późn. zm.) oraz uchwałami Rady Miasta regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi,

b) nakaz postępowania z odpadami zgodnie z ustawą z 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 701 z późn. zm.).

Rozdział 5.
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

§ 74. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:

a) zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, o których mowa w **Rozdziale 2**,

b) ochrony lub nasadzeń drzew, o których mowa w **Rozdziale 2** i **Rozdziale 7**,

c) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzania wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **Rozdziale 4**;

2) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 112) w oparciu o art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1973 z późn. zm.):

a) na terenach oznaczonych symbolami: **MWU1-MWU12**, **MW1-MW27, U1-U5, U8-U16, U18, U20, U22, ZP1-ZP4** – jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców,

b) na terenach oznaczonych symbolami: **MWU13-MWU15**, **MW28-MW31**, **U23, U24, U26, U27** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych

c) na terenach oznaczonych symbolami: **U6, U7, U17, U19, U21, U25** – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży,

d) na terenach oznaczonych symbolami: **US, ZP5, ZP6** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Rozdział 6.
GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW

§ 75. Obszar planu częściowo zlokalizowany jest w terenie udokumentowanych złóż węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” WK 373, których granicę oznaczono na rysunku planu.

Rozdział 7.
ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§ 76. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **PP1** zlokalizowany jest kamienny krzyż przydrożny z 1887 roku, dla którego ustala się następujące zasady ochrony:

1) nakaz zachowania i konserwacji;

2) nakaz zachowania i pielęgnacji czterech drzew towarzyszących – kasztanowców pospolitych.

4. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MWU4, U18** i **U23** zlokalizowane są budynki, w których usytuowane są mozaiki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczone na rysunku planu, tj. odpowiednio:

1) budynek mieszkalny przy ul. Henryka Dąbrowskiego 5 – ściana frontowa elewacji,

2) budynek usługowy przy ul. Henryka Dąbrowskiego 39-41 – ściana zewnętrzna i wewnętrzna,

3) budynek usługowy przy ul. Kard. Stefana Wyszyńskiego 27 – pylon konstrukcji schodów,

dla których ustala się następujące zasady ochrony: nakaz zachowania i konserwacji.

5. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MWU4, MWU9, U17** i **US** zlokalizowane są dobra kultury współczesnej, oznaczone na rysunku planu, tj. odpowiednio:

1) budynki mieszkalne przy ul. Henryka Dąbrowskiego 5 i 43, dla których ustala się następujące zasady ochrony: nakaz zachowania form architektonicznych budynków z dopuszczeniem likwidacji stalowo-betonowych balustrad na dachach budynków;

2) budynek przedszkola przy Al. Niepodległości 154, dla którego ustala się następujące zasady ochrony: zakaz nadbudowy i rozbudowy budynku;

3) budynek stadionu zimowego przy ul. Kard. Stefana Wyszyńskiego, dla którego ustala się następujące zasady ochrony: nakaz zachowania wykończenia powierzchni pylonów i zakaz ich zakrywania oraz zakaz nadbudowy i rozbudowy budynku.

6. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **ZP4, ZP5, U7, U17, U19, U20, MW22** i **MWU10** zlokalizowane są dobra kultury współczesnej, oznaczone na rysunku planu, tj. rzeźby i elementy rzeźbiarskie, dla których ustala się następujące zasady ochrony:

1) nakaz zachowania i konserwacji;

2) dopuszczenie relokacji.

7. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDG1, ZP3, KDD3** i **KDL2** zlokalizowane jest dobro kultury współczesnej, oznaczone na rysunku planu, tj. „Oś Zielona”, dla którego ustala się następujące zasady ochrony:

1) nakaz ochrony istniejących szpalerów drzew i ich uzupełniania;

2) nakaz podkreślenia założenia linearnego za pomocą ciągów pieszych i rowerowych oraz szpalerów drzew;

3) nakaz zachowania i konserwacji rzeźby przedstawiającej Hannę Adamczewską-Wejchert i Kazimierza Wejcherta z deską kreślarską z dopuszczeniem jej relokacji w obrębie „Osi Zielonej” oznaczonej na rysunku planu.

8. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **U1**, zlokalizowany jest budynek usługowy, dla którego ustala się następujące zasady ochrony:

1) nakaz zachowania lub odtworzenia okładziny z kwadratowych płyt profilowanych o kolorystyce RAL 3031.

Rozdział 8.
WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

§ 77. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **PP1-PP3**, **ZP2**, **ZP3**, **KDG1**, **KDL1**, **KDL2**, **KDD3** oraz w strefach **(spp)** ustala się:

1) nakaz:

a) wyposażenia w obiekty małej architektury i oświetlenie,

b) urządzenia zieleni,

c) zastosowania rozwiązań dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych,

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) tymczasowych obiektów budowlanych obsługujących lokale usługowe lub czasowe imprezy okolicznościowe,

b) kiosków ulicznych,

c) toalet publicznych.

Rozdział 9.
SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

§ 78. 1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90º z tolerancją 20%;

2) dla terenów o symbolach: **MWU1-MWU15, MW1-MW31, U1-U27**:

a) szerokość frontów działek - min. 20 m,

b) powierzchnia działek - min. 300 m²;

3) dla terenów nie wymienionych w **pkt 2** nie ustala się parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości;

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału.

Rozdział 10.
STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU

§ 79. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

Rozdział 11.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 80. W obszarze planu ustala się tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, oznaczone następującymi symbolami: **KDG1, KDL1, KDL2, KDD1, KDD2, KDD3, ZP2, ZP3, ZP4, PP1, PP2, PP3**.

§ 81. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 82. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta Tychy

Barbara Konieczna

ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR XXXVIII/705/22
RADY MIASTA TYCHY Z DNIA 31 MARCA 2022 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POMIĘDZY ALEJĄ NIEPODLEGŁOŚCI, UL. KAROLA DARWINA, HENRYKA DĄBROWSKIEGO, GEN. CHARLESA DE GAULLE'A, ALEJĄ NIEPODLEGŁOŚCI, BESKIDZKIEJ I LINII KOLEJOWEJ W TYCHACH

skala 1 : 1000

RYSUNEK PLANU

LEGENDA:

Oznaczenia obowiązujące

- granice obszaru planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- warunkowe linie zabudowy
- MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MWU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
- U - tereny zabudowy usługowej
- US - teren usług sportu
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- E - teren infrastruktury w zakresie energetyki
- PP - tereny placów publicznych
- KDG - tereny komunikacji - drogi publiczne klasy głównej
- KDL - teren komunikacji - droga publiczna klasy lokalnej
- KDD - tereny komunikacji - drogi publiczne klasy dojazdowej
- KDW - tereny komunikacji - drogi wewnętrzne
- (w/z) - strefy zieleni
- (w/p) - strefy przestrzeni publicznie dostępnej
- (w/ko) - strefy dopuszczonej lokalizacji parkingów terenowych
- (w/ig) - strefy dopuszczonej lokalizacji garaży wolnostojących
- ciągi piesze do zachowania lub ukształtowania
- drzewa do zachowania
- "Oś Zielona" - dobro kultury współczesnej objęte ochroną na mocy planu
- budynki - dobra kultury współczesnej objęte ochroną na mocy planu
- rzeźby - dobra kultury współczesnej objęte ochroną na mocy planu
- budynki, w których usytuowane są mozaiki ujęte w Gminną Ewidencję Zabytków objęte ochroną na mocy planu
- zabytek ruchomy - kamienny krzyż przydrożny objęty ochroną na mocy planu
- rzeźba - obiekty małej architektury objęte ochroną na mocy planu
- strona budynku, od której dopuszczona jest lokalizacja wejść do lokali użytkowych
- granica obszaru śródmieścia

Oznaczenia informacyjne:

- granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego "Kobiór-Paszczyna" WK 373

WIDOK ZE TYCHOW UWZGLĘDNIAJĄCY OGRANICZENIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TYCHY ZAŁĄCZONYCH DO UCHWAŁY NR XXXVIII/705/22 RADY MIASTA TYCHY Z DNIA 31 MARCA 2022 R. (POZ. 2696)

SKALA 1 : 10 000

ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ

STREFY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE

- MW - obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MWU - obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
- U - obszary usługowe
- US - obszary usług sportu
- ZP - obszary zieleni urządzonej z małą architekturą
- PP - obszary zieleni o funkcji rekreacyjno - sportowej
- KDL - obszary dróg publicznych o kategorii SDP, SP, L, D, Dj

ELEMENTY STRUKTURY PRZESTRZENNEJ WYMAGAJĄCE ZACHOWANIA ORAZ REWALIDACJI

- MARTWICA ZLOKALIZOWANA W PLANIE MIEJSCOWYM - OBSZAR ZDEGRADOWANY WYMAGAJĄCY REWITALIZACJI
- Kozioł Napoleon i zabudowa siedziby
- "Oś Zielona"
- Trakt Paprocański

ELEMENTY STRUKTURY PRZESTRZENNEJ WYMAGAJĄCE OCHRONY

- STRATEGICZNE OBSZARY WIDZIELCZE
- STREFA ŚRÓDMIEJSKA

PRZESTRZENIE PUBLICZNE

STRUKTURA PRZYRODNICZA

- plenery (na mocy planu miejscowego)
- zwartych wartościowych obszarów o znaczeniu ogólnomiejskim
- nasypy (na mocy planu miejscowego)

STRUKTURA URBANISTYCZNA

- obszar śródmiejski - wysokie intensywne zagospodarowanie
- obszar zabudowy wielorodzinnej
- obszar zabudowy jednorodzinnej

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO

- SYSTEMATYCZNY CIĄG PIESZO-JEZDNY
- drogi główne
- drogi zbiorcze
- drogi lokalne
- drogi dojazdowe
- ulice wewnętrzne

POCZĄTKI

- nowa nawierzchnia dróg, placowa
- przebudowa istniejącej nawierzchni

WIELOLETNIE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- obszary wielkopowierzchniowego zagospodarowania
- obszar wielkopowierzchniowego zagospodarowania (realizacja kaufland)
- ulice sprzedaży (obszary SSP) KZ
- obszar przekształcenia podmiotowego

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVII/705/22
Rady Miasta Tychy
z dnia 31 marca 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503):

1. Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 21 grudnia 2021 r. do 19 stycznia 2022 r.** projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru osiedli D i G w rejonie ulic: Henryka Dąbrowskiego, Grota-Roweckiego, Alei Niepodległości, Beskidzkiej i linii kolejowej w Tychach w wyznaczonym terminie (tj. do 2 lutego 2022 r.), w dniu 2 lutego 2022 r. przez osobę prawną wniesione zostały następujące uwagi dotyczące:

1) powiększenia strefy (sdp) na terenie PP2;

2) dopuszczenia możliwości usytuowania miejsc parkingowych na terenie MW19;

3) dopuszczenia możliwości lokalizacji miejsc parkingowych w strefie zieleni (sz).

2. Rada Miasta Tychy postanawia, że uwagi, o których mowa w ust. 1 zostały odrzucone, ponieważ:

1) dla uwagi, o której mowa w ust. 1 pkt 1:

Plan miejscowy nie może naruszać zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w którym wskazany obszar stanowi przestrzeń publiczną o znaczeniu lokalnym. Zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przestrzeń publiczna to obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określony w studium. Obecnie teren w większości jest zagospodarowany jako parking, przez co nie spełnia swojej funkcji jako przestrzeń publiczna. Zasady zagospodarowania określone w planie wskazują możliwości przyszłego zagospodarowania, a nie wykluczają obecnego użytkowania.

2) dla uwagi, o której mowa w ust. 1 pkt 2:

Strefa zieleni (sz) ma za zadanie chronić istniejącą zieleń, w tym wysokie drzewa oraz infrastrukturę sportowo-rekreacyjną (istniejące boiska i plac zabaw) przed degradacją.

3) dla uwagi, o której mowa w ust. 1 pkt 3:

Obecnie parkowanie we wskazanym miejscu odbywa się w sposób nielegalny, gdyż samochody są parkowane zbyt blisko okien lokali mieszkalnych, a dojazd odbywa się częściowo przez chodnik. Rolą strefy zieleni (sz) w tym miejscu jest wyeliminowanie samochodów sprzed okien lokali mieszkalnych. Kolejne miejsca parkingowe zwiększyłyby natężenie ruchu samochodowego na ulicy będącej drogą wewnętrzną przebiegającą przez środek osiedla mieszkaniowego przecinając przy tym ciągi piesze uczęszczane przez dzieci do szkoły i placów zabaw, co ze względów bezpieczeństwa jest niedopuszczalne.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVII/705/22

Rady Miasta Tychy

z dnia 31 marca 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miasta Tychy stwierdza, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Osiedli D i G w rejonie ulic: Henryka Dąbrowskiego, Grota-Roweckiego, Alei Niepodległości, Beskidzkiej i linii kolejowej w Tychach nie wymaga realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Tychy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVII/705/22

Rady Miasta Tychy

z dnia 31 marca 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę