DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 10 kwietnia 2025 r.

Poz. 2545

Podpisany przez:
Elżbieta Barbara Żabicka-Łakomy
Data: 10.04.2025 08:13:38

UCHWAŁA NR X/177/25
RADY MIASTA TYCHY

z dnia 27 marca 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Osiedla Z pomiędzy ul. Władysława Sikorskiego, ul. Beskidzką i rzeką Gostynką w Tychach – etap I

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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1464 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.). w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), 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 położonego w rejonie Osiedla Z pomiędzy ul. Władysława Sikorskiego, ul. Beskidzką i rzeką Gostynką w Tychach – etap I, nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”, które zostało przyjęte 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 położonego w rejonie Osiedla Z pomiędzy ul. Władysława Sikorskiego, ul. Beskidzką i rzeką Gostynką w Tychach – etap I, zwany dalej planem.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

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

1) Rozdział 1. Przepisy ogólne;

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

3) Rozdział 3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustalenia dotyczące minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania;

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

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

6) Rozdział 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

7) Rozdział 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

8) Rozdział 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

9) Rozdział 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10) Rozdział 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

11) Rozdział 11. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu,

12) Rozdział 12. Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie ma zastosowania przepis art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.).

§ 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. 45,7 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi pierwszy etap realizacji Uchwały Nr XXXVIII/730/22 Rady Miasta Tychy z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Osiedla Z pomiędzy ul. Władysława Sikorskiego, ul. Beskidzką i rzeką Gostynką w Tychach.

§ 4. Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

1) obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:

a) granica obszaru planu,

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

c) nieprzekraczalne linie zabudowy,

d) numery oraz symbole literowe terenów o przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania ustalonych w planie – zgodnie z **§ 6** i oznaczeniem na rysunku planu,

e) strefa zieleni urządzonej **(sz)**,

f) kierunki ciągów pieszych do zachowania lub ukształtowania,

g) odległość 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej,

h) dobro kultury współczesnej – budynek szkoły przy ulicy Alfonsa Zgrzebnioka 45,

i) zabytek archeologiczny – strefa obserwacji archeologicznej stanowiska archeologicznego nr AZP 102-47/1;

2) informacyjne:

a) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – obszary między linią brzegu, a wałem przeciwpowodziowym **(zz)**,

b) obszary zagrożenia powodziowego dla rzek, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi rzecznej jest wysokie i wynosi raz na 10 lat – Q10,

c) obszary zagrożenia powodziowego dla rzek, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi rzecznej jest średnie i wynosi raz na 100 lat – Q1,

d) obszary zagrożenia powodziowego dla rzek, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi rzecznej jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat) – Q 0,2

e) obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,

f) istniejące stacje transformatorowe SN/nN,

g) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Studzienice”;

3) Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego WK 373 – „Kobiór – Pszczyna ”.

§ 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;

3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu, określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza nieprzekraczalną linią zabudowy, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej:

a) podziemnych obiektów budowlanych lub ich części, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, tarasów, pochylni, szybów windowych, obiektów małej architektury, dróg wewnętrznych, stanowisk postojowych,

b) balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji wysuniętych na odległość maks. 2,0 m;

4) **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, w tym drogami wewnętrznymi, dojazdami, garażami, budynkami gospodarczymi, parkingami, zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;

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

6) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, ciągów pieszych oraz podziemnego uzbrojenia terenu – wraz z urządzeniami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;

7) **dachy umożliwiające wegetację roślin** – pokrycie dachowe urządzone w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin.

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

1) **1MN – 8MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **1MNS – 5MNS** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;

3) **1MNW-U – 6MNW-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

4) **1MNW-MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub wielorodzinnej lub usług;

5) **1MNW-MW – 3MNW-MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub wielorodzinnej;

6) **1MW – 16MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

7) **1MW-U – 9MW-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

8) **1U – 2U** – tereny usług;

9) **1UE, 2UE** – tereny usług edukacji;

10) **1KDR** – teren drogi głównej ruchu przyśpieszonego;

11) **1KDG, 2KDG** – tereny dróg głównych;

12) **1KDL – 4KDL** – tereny dróg lokalnych;

13) **1KDD – 4KDD** – tereny dróg dojazdowych;

14) **1KR – 13KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

15) **1KP, 2KP** – tereny komunikacji pieszo-rowerowej;

16) **1KOG – 4KOG** – tereny garaży;

17) **1KOP, 2KOP** – tereny parkingów;

18) **1KOP-ZP, 2KOP-ZP** – tereny parkingów lub zieleni urządzonej;

19) **1KOR – 4KOR** – tereny placów lub rynków;

20) **1IGS** – teren stacji gazowej;

21) **1IWP-IKP-ZP** – teren pompowni wody lub pompowni ścieków lub zieleni urządzonej;

22) **1IK, 2IK** – tereny kanalizacji;

23) **1IE** – teren elektroenergetyki;

24) **1WS – 3WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

25) **1Z** – teren zieleni;

26) **1ZP – 8ZP** – tereny zieleni urządzonej;

27) **1ZD** – teren ogrodów działkowych.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolami **1MN – 8MN**, ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) wykluczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;

3) w zabudowie o której mowa w **pkt. 1,** dopuszcza się w wydzielonym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lokalu usługowym, wyłącznie usługi: handlu detalicznego, rzemieślnicze, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki oraz usługi biurowe i administracji;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;

6) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku w zabudowie:

   a) wolnostojącej – 250 m^2,

   b) bliźniaczej – 150 m^2;

7) nadziemna intensywność zabudowy w terenach oznaczonych symbolami:

a) **1MN-3MN, 6MN-8MN** – min. 0,05, maks. 0,7,

b) **4MN**, **5MN** – min. 0,05, maks. 0,8;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;

9) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42° lub płaskie,

b) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych o dachach:

- płaskich – 8,0 m,

- innych niż płaskie – 9,0 m,

b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5,0 m,

c) budowli – 10,0 m;

11) dla elewacji budynków ustala się:

a) w zakresie materiałów – dopuszczenie stosowania wyłącznie: ceramiki, tynków, kamienia naturalnego, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła, stopów stali nierdzewnych, deski elewacyjnej za wyjątkiem deski wykonanej z polichlorku winylu (PCW), a także materiałów umożliwiających wegetację roślin,

b) w zakresie kolorystyki tynków – dopuszczenie stosowania wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL, dla co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji:

- odcieni beży o numerach: 1013,1014,1015,

- odcieni szarości o numerach: 7001, 7004, 7005, 7030, 7032, 7035-7038, 7044-7047,

- odcieni bieli o numerach: 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 9018;

12) nakaz realizacji pokryć połaci dachowych dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym i antracytowym;

13) zakaz lokalizacji:

a) budynków i garaży o elewacjach wykonanych z blachy falistej i trapezowej,

b) garaży w zespołach,

c) tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: **7MN** i **8MN**,

d) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów lub materiałów poza budynkami;

14) dopuszczenie realizacji:

a) dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,

b) dachów umożliwiających wegetację roślin;

15) w przypadku zabudowy bliźniaczej, dopuszczenie lokalizowania budynku w granicy działki, w styku z budynkiem zlokalizowanym na działce sąsiedniej;

16) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 35**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-9** i **11**;

17) dla działek budowlanych i budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, które nie spełniają:

a) któregokolwiek z warunków, o których mowa w **pkt. 1-10** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

b) warunków, o których mowa w **pkt. 9** i **12** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją,

c) ustaleń o których mowa **pkt. 1 i 3** dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania istniejących lokali usługowych na usługi o których mowa w **pkt. 3;**

18) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej:

a) wolnostojącej – dla każdego budynku – min. 600 m^2,

b) bliźniaczej – dla każdego budynku – min. 300 m^2.

§ 8. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej**, oznaczonych symbolami **1MNS – 5MNS**, ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;

2) w zabudowie o której mowa w **pkt. 1**, dopuszcza się w wydzielonym lokalu usługowym, wyłącznie usługi: zdrowia i biurowe;

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

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35%;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku w zabudowie szeregowej – 80 m^2;

6) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,05, maks. 0,7;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;

8) geometria dachów – dachy płaskie;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych – 8,5 m,

b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury – 5,0 m,

c) budowli – 10,0 m;

10) dla elewacji budynków ustala się:

a) w zakresie materiałów – dopuszczenie stosowania wyłącznie: ceramiki, tynków, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła, stopów stali nierdzewnych, deski elewacyjnej za wyjątkiem deski wykonanej z polichlorku winylu (PCW), a także materiałów umożliwiających wegetację roślin,

b) w zakresie kolorystyki tynków – dopuszczenie stosowania wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL, dla co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji:

- odcieni beży o numerach: 1013,1014,1015,

- odcieni szarości o numerach: 7032, 7035, 7038,

- odcieni bieli o numerach: 9001, 9002, 9003;

11) zakaz:

a) nadbudowy budynków mieszkalnych,

b) lokalizacji budynków i garaży o elewacjach wykonanych z blachy falistej i trapezowej,

c) garaży wolnostojących lub w zespołach,

d) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;

12) dopuszczenie realizacji:

a) dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,

b) dachów umożliwiających wegetację roślin;

13) w przypadku zabudowy szeregowej, dopuszczenie lokalizowania budynku w granicy działki, w styku z budynkiem zlokalizowanym na działce sąsiedniej;

14) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 35**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-8** i **10**;

15) dla działek budowlanych i budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, które nie spełniają:

a) któregokolwiek z warunków, o których mowa w **pkt. 1-9** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

b) ustaleń o których mowa **pkt. 1** i **2** dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania istniejących lokali usługowych wyłącznie na usługi o których mowa w **pkt. 2**;

16) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej – dla każdego budynku – min. 250 m^2.

§ 9. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług**, oznaczonych symbolami **1MNW-U** – **6MNW-U**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) teren usług w zakresie:

- handlu detalicznego, rzemieślnicze, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, biurowych i administracji w terenach oznaczonych symbolami: **1MNW-U, 2MNW-U, 4MNW-U** – **6MW-U**,

- nauki – przedszkole niepubliczne w terenie oznaczonym symbolem **3MNW-U**;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy w terenach oznaczonych symbolami:

a) **1MNW-U** – **4MNW-U** – 40%,

b) **5MNW-U**, **6MNW-U** – 45%;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku w zabudowie:

a) mieszkaniowej – 250 m^2,

b) usługowej – 350 m^2, a w terenie oznaczonym symbolem **4MNW-U** – 400 m^2;

5) nadziemna intensywność zabudowy w terenach oznaczonych symbolami:

a) **1MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U** – min. 0,05, maks. 0.7,

b) **2MNW-U**, **4MNW-U** – min. 0,05, maks. 1.2,

c) **3MNW-U** – min. 0,05, maks. 1.0;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

7) geometria dachów dla:

a) budynków mieszkalnych i usługowych:

– dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 22° do 42° z dopuszczeniem dachów płaskich dla terenów oznaczonych symbolami: **2MNW-U**, **4MNW-U** – **6MNW-U**,

– dachy płaskie w terenach oznaczonych symbolami: **1MNW-U**, **3MNW-U**;

b) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych i usługowych w terenach oznaczonych symbolami: **2MNW-U**, **4MNW-U** – 12,0 m,

b) budynków mieszkalnych i usługowych w terenach oznaczonych symbolami: **1MNW-U, 3MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U,** – 9,0 m,

c) wiat, obiektów małej architektury – 5,0 m,

d) budowli – 10,0 m;

9) dla elewacji budynków ustala się:

a) w zakresie materiałów – dopuszczenie stosowania wyłącznie: ceramiki, tynków, kamienia naturalnego, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła, stopów stali nierdzewnych, deski elewacyjnej za wyjątkiem deski wykonanej z polichlorku winylu (PCW), a także materiałów umożliwiających wegetację roślin,

b) w zakresie kolorystyki tynków – dopuszczenie stosowania wyłącznie kolorystyki

odpowiadającej barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL, dla co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji:

- odcieni beży o numerach: 1013,1014,1015,

- odcieni szarości o numerach: 7001, 7004, 7005, 7030, 7032, 7035-7038, 7044-7047,

- odcieni bieli o numerach: 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 9018;

10) nakaz realizacji pokryć połaci dachowych dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym i antracytowym;

11) zakaz lokalizacji:

a) garaży w zespołach,

b) budynków i garaży o elewacjach wykonanych z blachy falistej i trapezowej,

c) tymczasowych obiektów budowlanych w terenach oznaczonych symbolami: **1MNW- U**, **3MNW-U, 4MNW-U**,

d) tymczasowych obiektów budowlanych w terenach oznaczonych symbolami: **5MNW-U**, **6MNW-U** w pasie o szerokości 10 m od linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,

e) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów lub materiałów poza budynkami;

12) dopuszczenie:

a) realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,

b) realizacji dachów umożliwiających wegetację roślin;

13) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 35** nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **1–8** i **10**;

14) dla działek budowlanych i budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, które nie spełniają:

a) któregokolwiek z warunków, o których mowa w **pkt. 1-9** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

b) warunków, o których mowa w **pkt. 7** i **10** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;

15) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usługowej – dla każdego budynku – min. 600 m^2.

§ 10. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług**, oznaczonego symbolem **1MNW-MW-U**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) teren zabudowy usługowej w zakresie usług: handlu detalicznego, rzemieślnicze, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, biurowe i administracji;

2) w zabudowie o której mowa w **pkt. 1 lit. a** dopuszcza się w wydzielonym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lokalu usługowym, wyłącznie usług o których mowa w **pkt. 1 lit. c**;

3) w zabudowie o której mowa w **pkt. 1 lit. b** dopuszcza się realizację na pierwszej nadziemnej kondygnacji budynków, usług o których mowa w **pkt. 1 lit. c**;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

a) mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usługowej – 40%,

b) mieszkaniowej wielorodzinnej – 25%;

6) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku w zabudowie:

a) mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 200 m^2,

b) mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej – 350 m^2;

7) nadziemna intensywność zabudowy:

a) mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usługowej – min. 0,05, maks. 0,7,

b) mieszkaniowej wielorodzinnej – min. 0,05, maks. 0,8;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%;

9) geometria dachów:

a) budynków: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 22° do 42° oraz płaskie,

b) wiat, obiektów małej architektury – dowolna;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych – 9,0 m,

b) budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 11,0 m,

c) wiat, obiektów małej architektury – 5,0 m,

d) budowli – 10,0 m;

11) dla elewacji budynków ustala się:

a) w zakresie materiałów – dopuszczenie stosowania wyłącznie: ceramiki, tynków, kamienia naturalnego, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła, stopów stali nierdzewnych, deski elewacyjnej za wyjątkiem deski wykonanej z polichlorku winylu (PCW), a także materiałów umożliwiających wegetację roślin,

b) w zakresie kolorystyki tynków – dopuszczenie stosowania wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL, dla co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji:

- odcieni beży o numerach: 1013, 1014, 1015,

- odcieni szarości o numerach: 7001, 7004, 7005, 7030, 7032, 7035-7038, 7044-7047,

- odcieni bieli o numerach: 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 9018;

12) nakaz realizacji pokryć połaci dachowych dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: grafitowym i antracytowym;

13) zakaz lokalizacji:

a) garaży w zespołach,

b) budynków i garaży o elewacjach wykonanych z blachy falistej i trapezowej,

c) tymczasowych obiektów budowlanych

d) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów lub materiałów poza budynkami;

14) dopuszczenie:

a) realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,

b) realizacji dachów umożliwiających wegetację roślin;

15) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 35** nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **1-9** i **11**;

16) dla działek budowlanych i budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję

o pozwoleniu na budowę, które nie spełniają:

a) któregokolwiek z warunków, o których mowa w **pkt. 1-10** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

b) warunków, o których mowa w **pkt. 9** i **12** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;

17) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usługowej – dla każdego budynku – min. 600 m^2.

§ 11. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonych symbolami **1MNW-MW** – **3MNW-MW**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) w zabudowie o której mowa w **pkt. 1 lit. a** dopuszcza się w wydzielonym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lokalu usługowym, wyłącznie usług w zakresie: handlu detalicznego, rzemieślnicze, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, biurowe i administracji;

3) w zabudowie o której mowa w **pkt. 1 lit. b** dopuszcza się realizację na pierwszej nadziemnej kondygnacji budynków usług w zakresie: handlu detalicznego, rzemieślnicze, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, biurowe i administracji;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%;

6) nadziemna intensywność zabudowy - min. 0,05, maks. 0,8;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;

8) geometria dachów budynków:

a) budynków mieszkalnych – dachy płaskie,

b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych o dachach płaskich – 9,0 m,

b) budynków mieszkalnych wielorodzinnych o dachach płaskich – 11,0 m,

c) budynków innych niż wymienione w **lit. a** i **lit. b**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5,0 m,

d) budowli – 10,0 m;

10) dla elewacji budynków ustala się:

a) w zakresie materiałów – dopuszczenie stosowania wyłącznie: ceramiki, tynków, kamienia naturalnego, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła, stopów stali nierdzewnych, deski elewacyjnej za wyjątkiem deski wykonanej z polichlorku winylu (PCW), a także materiałów umożliwiających wegetację roślin,

b) w zakresie kolorystyki tynków – dopuszczenie stosowania wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL, dla co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji:

- odcieni beży o numerach: 1013, 1014, 1015,

- odcieni szarości o numerach: 7001, 7004, 7005, 7030, 7032, 7035-7038, 7044-7047,

- odcieni bieli o numerach: 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 9018;

11) nakaz realizacji pokryć połaci dachowych dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: grafitowym i antracytowym;

12) zakaz lokalizacji:

a) garaży w zespołach,

b) budynków i garaży o elewacjach wykonanych z blachy falistej i trapezowej,

c) tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,

d) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów lub materiałów poza budynkami;

13) dopuszczenie:

a) realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,

b) realizacji dachów umożliwiających wegetację roślin;

14) uwzględnienie zasad ochrony stanowiska archeologicznego, zgodnie z **§ 37**;

15) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 35**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-8** i **10**;

16) dla działek budowlanych i budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, które nie spełniają:

a) któregokolwiek z warunków, o których mowa w **pkt. 1-9** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

b) warunków, o których mowa w **pkt. 8** i **11** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

17) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub wielorodzinnej – min. 800 m^2.

§ 12. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonych symbolami **1MW** – **16MW**, ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy w terenach oznaczonych symbolami:

a) **1MW** – 15%,

b) **3MW, 10MW, 11MW, 15MW, 16MW** – 20%,

c) **2MW, 6MW, 12MW, 13MW, 14MW** – 30%,

d) **4MW, 8MW, 9MW** – 35%,

e) **7MW** – 40%,

f) **5MW** – 45%;

4) nadziemna intensywność zabudowy w terenach oznaczonych symbolami:

a) **10MW, 11MW, 13MW, 14MW, 15MW, 16MW** – min. 0,05, maks. 1,0,

b) **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 6MW, 9MW, 12MW** – min. 0,05, maks. 1,5,

c) **5MW, 7MW, 8MW** – min. 0,05, maks. 2,0;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w terenach oznaczonych symbolami:

a) **4MW, 5MW, 7MW, 9MW** – 30%,

b) **2MW, 3MW, 8MW, 12MW, 13MW** – 40%,

c) **1MW**, **6MW, 10MW, 11MW, 14MW, 15MW, 16MW** – 50%;

6) geometria dachów – dachy płaskie;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 16,0 m,

b) wiat, obiektów małej architektury – 5,0 m,

c) budowli – 10,0 m;

8) dla elewacji budynków ustala się:

a) w zakresie materiałów – dopuszczenie stosowania wyłącznie: tynków, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła, stopów stali nierdzewnych, a także materiałów umożliwiających wegetację roślin w zakresie kolorystyki tynków oraz płyt elewacyjnych:

b) w zakresie kolorystyki:

- dopuszczenie stosowania wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL, dla co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji:

-- odcieni beży o numerach: 1013, 1014, 1015,

-- odcieni szarości o numerach: 7001, 7004, 7035, 7044, 7047,

-- odcieni bieli o numerach: 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 9018;

- dopuszczenie na maks. 20% powierzchni każdej elewacji oraz detalach architektonicznych barw o których mowa w **pkt. 8 lit. a** oraz oznaczonych w palecie kolorów RAL:

-- odcieni beży o numerach: 1001,1002,

-- odcieni czerwieni o numerach: 3004-3014, 3022,

-- odcieni szarości o numerach: 7011-7034, 7036-7043, 7045, 7046,

-- odcieni brązu: 8004-8028,

-- odcieni czerni: 9004, 9011, 9017, 9022, 9023;

9) nakaz kształtowania ciągów pieszych zgodnie z kierunkami oznaczonymi na rysunku planu w terenach oznaczonych symbolami: **15MW, 16MW**;

10) nakaz zachowania:

a) blachy trapezowej na dachach pulpitowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych,

b) istniejących ciągów pieszych przebiegających pod galeriami i podcieniami budynków;

11) zakaz nadbudowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz zabudowy balkonów, loggi, ramp, podcieni oraz galerii wraz z łącznikami w budynkach wielorodzinnych;

12) zakaz realizacji nowych miejsc postojowych z zastrzeżeniem **pkt. 13** z dopuszczeniem remontu i przebudowy istniejących;

13) dla terenu oznaczonego symbolem **15MW** gdzie dopuszcza się nowe miejsca postojowe jako uzupełnienie istniejących miejsc postojowych od strony pasa drogowego ul. Stanisława Żółkiewskiego;

14) zakaz lokalizacji:

a) garaży wolnostojących lub w zespołach,

b) tymczasowych obiektów budowlanych,

c) budynków gospodarczych i magazynowych;

15) dopuszczenie:

a) w strefie zieleni urządzonej **(sz)** oznaczonej na rysunku planu – wyłącznie zieleni urządzonej,

b) budowy oraz rozbudowy miejsc do gromadzenia odpadów stałych wraz z niezbędnymi dojazdami w strefie **(sz)**,

c) realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,

d) realizacji dachów umożliwiających wegetację roślin;

16) uwzględnienie zasad ochrony stanowiska archeologicznego, zgodnie z **§ 37**;

17) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 35**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-6** i **8**;

18) dla działek budowlanych i budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, które nie spełniają:

a) któregokolwiek z warunków, o których mowa w **pkt. 1-7** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

b) warunku, o którym mowa w **pkt. 6** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;

19) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania istniejących lokali usługowych znajdujących się w parterach budynków.

§ 13. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług**, oznaczonych symbolami **1MW-U** – **9MW-U**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) teren zabudowy usługowej;

2) w zabudowie o której mowa w **pkt. 1 lit. a** dopuszcza się realizację na pierwszej nadziemnej kondygnacji budynków usług w zakresie: handlu detalicznego, rzemieślnicze, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, biurowe i administracji

3) w zabudowie o której mowa w **pkt. 1 lit. b** dopuszcza się realizację usług w zakresie: handlu detalicznego, rzemieślniczych, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, biurowych i administracji;

4) wykluczenie usług handlu wielkopowierzchniowego;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy w terenach oznaczonych symbolami:

a) **3MW-U, 5MW-U** – 30%,

b) **6MW-U** – 35%,

c) **4MW-U** – 40%,

d) **1MW-U, 8MW-U, 9MW-U** – 50%,

e) **2MW-U** – 55%,

f) **7MW-U** – 60%;

7) nadziemna intensywność zabudowy w terenach o symbolach:

a) **3MW-U, 5MW-U, 6MW-U** – min. 0,05, maks. 1,3,

b) **4MW-U, 8MW-U** – min. 0,05, maks. 1,6,

c) **1MW-U, 9MW-U** – min. 0,05, maks. 2,0,

d) **2MW-U** – min. 0,05, maks. 2,2,

e) **7MW-U** – min. 0,05, maks. 2,5;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w terenach oznaczonych symbolami:

a) **4MW-U** – 10%,

b) **2MW-U, 3MW-U, 7MW-U, 8MW-U** – 20%,

c) **1MW-U, 9MW-U** – 25%,

d) **5MW-U, 6MW-U** – 35%;

9) geometria dachów - dachy płaskie;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych i usługowych – 16,0 m,

b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5,0 m,

c) budowli – 10,0 m;

11) dla elewacji budynków ustala się:

a) w zakresie materiałów – dopuszczenie stosowania wyłącznie: tynków, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła, stopów stali nierdzewnych, a także materiałów umożliwiających wegetację roślin,

b) w zakresie kolorystyki tynków oraz płyt elewacyjnych:

- stosowania wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL, dla co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji:

-- odcieni beży o numerach: 1013, 1014, 1015,

-- odcieni szarości o numerach: 7001, 7004, 7035, 7044, 7047,

-- odcieni bieli o numerach: 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 9018;

- dopuszczenie na maks. 20% powierzchni każdej elewacji oraz detalach architektonicznych barw o których mowa w **pkt. 9 lit. a** oraz oznaczonych w palecie kolorów RAL:

-- odcieni beży o numerach: 1001, 1002,

-- odcieni czerwieni o numerach: 3004-3014, 3022,

-- odcieni szarości o numerach: 7011-7034, 7036-7043, 7045, 7046,

-- odcieni brązu: 8004-8028,

-- odcieni czerni: 9004, 9011, 9017, 9022, 9023;

12) nakaz kształtowania ciągów pieszych zgodnie z kierunkami oznaczonymi na rysunku planu w terenach oznaczonych symbolami: **4MW-U, 8MW-U, 9MW-U**;

13) nakaz zachowania:

a) blachy trapezowej na dachach pulpitowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych,

b) istniejących ciągów pieszych przebiegających pod galeriami i podcieniami budynków,

c) istniejących lokali usługowych w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku od strony terenów oznaczonych symbolami: **1KOR - 4KOR, 2KDL, 4KDL, 4KDD, 11KR, 12KR**;

14) zakaz nadbudowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz zabudowy balkonów, loggi, ramp, podcieni oraz galerii wraz z łącznikami w budynkach wielorodzinnych;

15) zakaz lokalizacji:

a) realizacji nowych miejsc postojowych z dopuszczeniem remontu i przebudowy istniejących,

b) garaży wolnostojących lub w zespołach,

c) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem towarzyszących lokalom usługowym,

d) budynków gospodarczych i magazynowych,

e) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów lub materiałów poza budynkami;

16) dopuszczenie:

a) w strefie zieleni urządzonej **(sz)** oznaczonej na rysunku planu – wyłącznie zieleni urządzonej,

b) budowy oraz rozbudowy miejsc do gromadzenia odpadów stałych wraz z niezbędnymi dojazdami,

c) realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,

d) realizacji dachów umożliwiających wegetację roślin;

17) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 35**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-7** i **9**;

18) dla działek budowlanych i budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, które nie spełniają:

a) któregokolwiek z warunków, o których mowa w **pkt. 1-8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

b) warunku, o którym mowa w **pkt. 7** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 14. Dla **terenów usług**, oznaczonych symbolami **1U, 2U**, ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;

2) wykluczenie usług:

a) stacji paliw,

b) myjni samochodowych,

c) sprzedaży i wynajmu pojazdów samochodowych i wolnobieżnych,

d) naprawy lub diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,

e) związanych z gospodarowaniem odpadami;

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

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy w terenach oznaczonych symbolami:

a) **1U** – 35%,

b) **2U** – 50%;

5) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,05, maks. 0,5;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

7) geometria dachów:

a) budynków usługowych – płaskie,

b) tymczasowych obiektów budowlanych, wiat oraz obiektów małej architektury – dowolna;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynku – 8,0 m,

b) tymczasowych obiektów budowlanych, wiat oraz obiektów małej architektury – 5,0 m,

c) budowli – 10,0 m;

9) nakaz realizacji pokryć połaci dachowych dla dachów innych niż płaskie wyłącznie

w kolorach: brązowym, grafitowym i antracytowym;

10) dla elewacji budynków ustala się:

a) w zakresie materiałów – dopuszczenie stosowania wyłącznie: ceramiki, tynków, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła, stopów stali nierdzewnych, deski elewacyjnej za wyjątkiem deski wykonanej z polichlorku winylu (PCW), a także materiałów umożliwiających wegetację roślin,

b) stosowania wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL, dla co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji:

- odcieni beży o numerach: 1013, 1014, 1015,

- odcieni szarości o numerach: 7001, 7004, 7035, 7044, 7047,

- odcieni bieli o numerach: 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 9018;

11) zakaz lokalizacji:

a) garaży wolnostojących lub w zespołach,

b) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów lub materiałów poza budynkami;

12) dopuszczenie:

a) realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,

b) realizacji dachów umożliwiających całoroczną wegetację rośli;

13) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 35**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-7** i **10**;

14) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, które nie spełniają:

a) któregokolwiek z warunków, o których mowa w **pkt. 1-8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

b) warunków, o których mowa w **pkt. 7** i **9** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 15. Dla **terenów usług edukacji**, oznaczonych symbolami **1UE**, **2UE,** ustala się:

1) przeznaczenie: teren usług edukacji;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%;

4) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 1.8;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%;

6) geometria dachów w terenach oznaczonych symbolami:

a) **1UE** – dachy płaskie z zastrzeżeniem **§ 37 ust. 3**,

b) **2UE** – dachy płaskie w połączeniu z dachami spadzistymi po zewnętrznym obrysie budynków, zgodnie ze stanem istniejącym;

7) nakaz zachowania na pochyłych częściach dachu blachy trapezowej;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynku – 15,0 m,

b) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5,0 m,

c) budowli – 10,0 m;

9) w zakresie kolorystyki tynków – dopuszczenie stosowania wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL, dla co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji:

a) odcieni szarości o numerach: 7030, 7032, 7035, 7044, 7047,

b) odcieni bieli o numerach: 9001-9003, 9010, 9016, 9018;

10) zakaz lokalizacji:

a) budynków gospodarczych,

b) garaży wolnostojących lub w zespołach,

c) miejsc parkingowych od strony elewacji frontowej budynku szkoły,

d) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów lub materiałów poza budynkami;

11) dopuszczenie:

a) realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających

możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,

b) realizacji dachów umożliwiających wegetację roślin;

12) dla terenu oznaczonego symbolem **1UE** obowiązują zasady ochrony dóbr kultury współczesnej, zgodnie z **§ 37 ust. 3**;

13) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 35**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-6** i **8**;

14) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, które nie spełniają:

a) któregokolwiek z warunków, o których mowa w **pkt. 1-8** – dopuszczenie termomodernizacji lub rozbudowy,

b) warunku, o którym mowa w **pkt. 6** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 16. Dla **terenu drogi głównej ruchu przyśpieszonego**, oznaczonego symbolem **1KDR,** ustala się:

1) przeznaczenie – teren drogi głównej ruchu przyśpieszonego;

2) szerokość części pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – od 14,0 m do 60,0 m;

3) nakaz zachowania istniejącego ciągu pieszo-rowerowego pod ulicą Beskidzką;

4) pozostałe parametry techniczne – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§ 17. Dla **terenów dróg głównych,** oznaczonych symbolami **1KDG**, **2KDG,** ustala się:

1) przeznaczenie – teren drogi głównej;

2) szerokość części pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu dla terenów o symbolu:

a) **1KDG** od 5,0 m do 10,5 m,

b) **2KDG** od 0,5 m do 5,5 m;

3) pozostałe parametry techniczne – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§ 18. Dla **terenów dróg lokalnych**, oznaczonych symbolami **1KDL** – **4KDL,** ustala się:

1) przeznaczenie – teren drogi lokalnej;

2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu dla terenów o symbolu:

a) **1KDL** od 9,0 m do 21,5 m,

b) **2KDL** od 8,5 m do 30,0 m,

c) **3KDL** od 11,5 m do 21,0 m,

d) **4KDL** od 12,0 m do 28,0 m;

3) w przypadku realizacji stanowisk postojowych – nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych;

4) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących i w zespołach;

5) pozostałe parametry techniczne – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§ 19. Dla **terenów dróg dojazdowych**, oznaczonych symbolami **1KDD – 4KDD,** ustala się:

1) przeznaczenie – teren drogi dojazdowej;

2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu dla terenów o symbolu:

a) **1KDD** od 3,5 m do 10,0 m,

b) **2KDD** od 5,5 m do 13,0 m,

c) **3KDD** od 8,5 m do 23,5 m,

d) **4KDD** od 5,0 m do 15,5 m;

3) w przypadku realizacji stanowisk postojowych – nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych;

4) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących i w zespołach;

5) pozostałe parametry techniczne – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

6) uwzględnienie zasad ochrony stanowiska archeologicznego, zgodnie z **§ 37**.

§ 20. Dla **terenów komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczonych symbolami **1KR – 13KR,** ustala się:

1) przeznaczenie – teren komunikacji dróg wewnętrznych;

2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu dla terenów o symbolu:

a) **1KR** od 4,0 m do 4,5 m,

b) **2KR** od 5,0 m do 8,0 m,

c) **3KR** od 5,5 m do 21,0 m,

d) **4KR** od 4,5 m do 8,5 m,

e) **5KR** od 7,5 m do 11,5 m,

f) **6KR** od 7,5 m do 12,0 m,

g) **7KR** od 7,5 m do 10,0 m,

h) **8KR** od 7,0 m do 10,0, m,

i) **9KR** od 7,0 m do 10,0, m,

j) **10KR** od 7,5 m do 22,0, m,

k) **11KR** od 6,5 m do 18,5, m,

l) **12KR** od 4,0 m do 8,0 m,

ł) **13KR** od 4,5 m do 11,0 m;

3) w przypadku realizacji stanowisk postojowych – nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych;

4) pozostałe parametry techniczne – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§ 21. Dla **terenów komunikacji pieszo-rowerowej**, oznaczonych symbolami **1KP, 2KP,** ustala się:

1) przeznaczenie – teren komunikacji pieszo-rowerowej;

2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu dla terenów o symbolu:

a) **1KP** od 3,5 m do 13,0 m,

b) **2KP** od 4,0 m do 5,0 m.

§ 22. Dla **terenów garaży**, oznaczonych symbolami **1KOG** – **4KOG**, ustala się:

1) przeznaczenie – teren garażu;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy w terenach oznaczonych symbolami:

a) **1KOG** – 25%,

b) **3KOG, 4KOG** – 60%,

c) **2KOG** – 80%;

4) nadziemna intensywność zabudowy w terenach oznaczonych symbolami:

a) **1KOG** – min. 0,05, maks. 0,5,

b) **2KOG, 3KOG, 4KOG** – min. 0,05, maks. 1,0;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w terenach oznaczonych symbolami:

a) **1KOG**, **2KOG, 3KOG** – 50%,

b) **4KOG** – 30%;

6) geometria dachów budynków – dowolna;

7) maksymalna wysokość zabudowy dla:

a) budynków – 8,0 m,

b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5,0 m,

c) budowli – 10,0 m;

8) nakaz realizacji pokryć połaci dachowych dla dachów innych niż płaskie wyłącznie

w kolorach: brązowym, grafitowym i antracytowym;

9) nakaz zachowania w terenach oznaczonych symbolami: **2KOG**, **3KOG** pokryć połaci dachowych umożliwiających wegetację roślin;

10) zakaz lokalizacji:

a) tymczasowych obiektów budowlanych i garaży wolnostojących w terenach oznaczonych symbolami: **2KOG** i **3KOG**,

b) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów lub materiałów poza budynkami;

11) dopuszczenie:

a) realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,

b) realizacji dachów umożliwiających wegetację roślin;

12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 35**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-6**;

13) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, które nie spełniają:

a) któregokolwiek z warunków, o których mowa w **pkt. 1-7** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

b) warunków, o których mowa **pkt. 6** i **8** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 23. Dla **terenów parkingów**, oznaczonych symbolami **1KOP, 2KOP,** ustala się:

1) przeznaczenie – teren parkingu;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

3) maksymalna wysokość zabudowy budowli – 10,0 m;

4) zakaz lokalizacji:

a) tymczasowych obiektów budowlanych,

b) garaży wolnostojących lub w zespołach;

5) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 35**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-3**.

§ 24. Dla **terenów parkingów lub zieleni urządzonej**, oznaczonych symbolami **1KOP-ZP, 2KOP-ZP**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) teren parkingu,

b) teren zieleni urządzonej;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w terenach oznaczonych symbolami:

a) **1KOP-ZP** – 50%,

b) **2KOP-ZP** – 30%;

3) maksymalna wysokość zabudowy dla:

a) wiat, obiektów małej architektury – 5,0 m,

b) budowli – 10,0 m;

4) zakaz lokalizacji:

a) tymczasowych obiektów budowlanych,

b) garaży wolnostojących lub w zespołach;

5) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 35**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-2.**

§ 25. Dla **terenów placów lub rynków**, oznaczonych symbolami **1KOR** – **4KOR**, ustala się:

1) przeznaczenie – teren placu lub rynku;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w terenach oznaczonych symbolami:

a) **1KOR** – 20%,

b) **2KOR, 3KOR** – 30%,

c) **4KOR** – 70%;

3) maksymalna wysokość zabudowy dla:

a) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5,0 m,

b) budowli – 10,0 m;

4) zakaz lokalizacji:

a) garaży wolnostojących lub w zespołach,

b) miejsc parkingowych;

5) dopuszczenie lokalizacji:

a) obiektów małej architektury, ogródków gastronomicznych,

b) obiektów tymczasowych służących do obsługi imprez okolicznościowych,

c) w terenach oznaczonych symbolami: **2KOR**, **3KOR** i **4KOR** w strefie **(sz)** – wyłącznie zieleń urządzona;

6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zgodnie z **§ 38**;

7) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 35**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-2**.

§ 26. Dla **terenu stacji gazowej**, oznaczonego symbolem **1IGS**, ustala się:

1) przeznaczenie – teren stacji gazowej;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 90%;

3) nadziemna intensywność zabudowy– min. 0,05, maks 1,0;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%;

5) geometria dachów – dowolna;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5,0 m,

b) budowli – 10,0 m.

§ 27. Dla **terenu pompowni wody lub pompowni ścieków lub zieleni urządzonej**, oznaczonego symbolem **1IWP-IKP-ZP**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) teren pompowni wody,

b) teren pompowni ścieków,

c) teren zieleni urządzonej;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%;

3) nadziemna intensywność zabudowy– min. 0,05, maks. 0,2;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;

5) geometria dachów – dowolna;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5,0 m,

b) budowli – 10,0 m;

7) nakaz kształtowania ciągu pieszego zgodnie z kierunkiem oznaczonym na rysunku planu dla terenu oznaczonego symbolem **1IWP-IKP-ZP**;

8) zakaz lokalizacji:

a) tymczasowych obiektów budowlanych,

b) garaży wolnostojących lub w zespołach.

§ 28. Dla **terenów kanalizacji**, oznaczonych symbolami **1IK**, **2IK**, ustala się:

1) przeznaczenie – teren kanalizacji;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%;

4) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,05, maks.1,0;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%;

6) geometria dachów – dowolna;

7) maksymalna wysokość zabudowy dla:

a) budynków, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5,0 m,

b) budowli – 10,0 m.

§ 29. Dla **terenu elektroenergetyki,** oznaczonego symbolem **1IE**, ustala się:

1) przeznaczenie – komora transformatorowa;

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

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 90%;

4) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,05, maks.1,0;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%;

6) geometria dachów – dowolna;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5,0 m,

b) budowli – 50,0 m.

§ 30. Dla **terenów wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczonych symbolami **1WS** – **3WS**, ustala się:

1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń wodnych, urządzeń melioracyjnych, budowli hydrotechnicznych, obiektów mostowych;

3) maksymalna wysokość zabudowy budowli – 12,0 m;

4) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 35**, nie ustala się wskaźnika: maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;

5) w terenie oznaczonym symbolem **3WS** zlokalizowane są obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt. 34 ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 z późn. zm.), oznaczone na rysunku planu symbolami:

a) **Q 10 –** obszary zagrożenia powodziowego dla rzek, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi rzecznej jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,

b) **Q 1 –** obszary zagrożenia powodziowego dla rzek, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi rzecznej jest średnie i wynosi raz na 100 lat,

c) **Q 0,2 –** obszary zagrożenia powodziowego dla rzek, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi rzecznej jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat),

d) **zz –** obszary między linią brzegu, a wałem przeciwpowodziowym.

§ 31. Dla **terenu zieleni**, oznaczonego symbolem **1Z**, ustala się:

1) przeznaczenie: teren zieleni;

2) wykluczenie ogrodów działkowych w terenie oznaczonym symbolem **1Z**;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%;

4) zakaz lokalizacji:

a) garaży wolnostojących lub w zespołach,

b) miejsc do parkowania;

5) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 35**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1**–**3**.

§ 32. Dla **terenów zieleni urządzonej**, oznaczonych symbolami **1ZP** – **8ZP**, ustala się:

1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 10%;

3) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,05, maks. 0,2;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w terenach oznaczonych symbolami:

a) **1ZP** – **7ZP** – 70%,

b) **8ZP** – 90%;

5) geometria dachów – dowolna;

6) maksymalna wysokość zabudowy dla:

a) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5,0 m,

b) budowli – 10,0 m;

7) nakaz kształtowania ciągów pieszych, zgodnie z kierunkami oznaczonymi na rysunku planu, w terenach oznaczonych symbolami: **1ZP**, **4ZP**;

8) zakaz lokalizacji:

a) garaży wolnostojących lub w zespołach,

b) miejsc parkingowych;

9) dopuszczenie realizacji:

a) placów zabaw, terenowych urządzeń sportu i rekreacji w terenach oznaczonych symbolami: **1ZP - 4ZP, 6ZP - 8ZP**,

b) ciągów pieszych i rowerowych w terenach oznaczonych symbolami: **1ZP, 4ZP, 7ZP,**

c) dróg pożarowych w terenie oznaczonym symbolem **1ZP**,

d) obiektów i urządzeń wodnych, urządzeń melioracyjnych, budowli hydrotechnicznych obiektów mostowych w terenach oznaczonych symbolami: **1ZP**, **7ZP**;

10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 35**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-5.**

§ 33. Dla **terenu ogrodów działkowych**, oznaczonego symbolem **1ZD**, ustala się:

1) przeznaczenie: teren ogrodów działkowych;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;

3) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,05, maks. 0,15;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;

5) geometria dachów - dowolna;

6) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku lub altany - maks. 35 m^2 ;

7) maksymalna wysokość zabudowy dla:

a) budynków, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5,0 m,

b) budowli – 10,0 m;

8) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 35**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1–5**.

Rozdział 3.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustalenia dotyczące minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania

§ 34. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących dróg, w tym wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz zlokalizowanych poza obszarem planu.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu **1KOG** poprzez drogę wewnętrzną na terenie oznaczonym symbolem **3MN**.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu **7ZP** poprzez drogę wewnętrzną na terenie oznaczonym symbolem **1IWP-IKP-ZP**.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu **1IGS** poprzez drogę wewnętrzną na terenie oznaczonym symbolem **2KOP**.

5. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów z zachowaniem minimalnych wskaźników:

1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 miejsca do parkowania dla samochodów na lokal mieszkalny, w tym miejsca w garażu;

2) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych:

a) 1,25 miejsca do parkowania dla samochodów na lokal mieszkalny, w tym miejsca w garażu,

b) 1 miejsce do parkowania dla rowerów na każde 4 lokale mieszkalne;

3) dla zabudowy usługowej z zakresu zdrowia, pomocy społecznej i opieki medycznej:

a) 1 miejsce do parkowania dla samochodów na 40 m^2 powierzchni użytkowej,

b) 2 miejsca do parkowania dla samochodów na 3 miejsca pracy,

c) 1 miejsce do parkowania dla rowerów na każde na 40 m^2 powierzchni użytkowej;

4) dla usług turystyki :

a) 1 miejsce do parkowania dla samochodów na 40 m^2 powierzchni użytkowej,

b) 2 miejsca do parkowania dla samochodów na 3 miejsca pracy;

5) dla usług handlu:

a) 1 miejsce do parkowania dla samochodów na każde 20 m^2 powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,

b) 1 miejsce do parkowania dla rowerów na 50 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;

6) dla usług biurowych i administracyjnych oraz rzemieślniczych:

a) 1 miejsce do parkowania dla samochodów na 20 m^2 powierzchni użytkowej,

b) 1 miejsce do parkowania dla samochodów na 2 miejsca pracy,

c) 1 miejsce do parkowania dla rowerów na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej;

7) dla handlu z samoobsługą,

a) 1 miejsce do parkowania dla samochodów na 50 m^2 powierzchni użytkowej,

b) 1 miejsce do parkowania dla samochodów na 3 miejsca pracy,

c) 1 miejsce do parkowania dla samochodu realizującego dostawy, lecz nie mniej niż 2 miejsca,

d) 1 miejsce do parkowania dla rowerów na każde 75 m² powierzchni użytkowej;

8) dla usług gastronomii:

a) 1 miejsce do parkowania dla samochodów na 4 miejsca konsumpcyjne,

b) 2 miejsca do parkowania dla samochodów na 3 miejsca pracy,

c) 1 miejsce do parkowania dla rowerów na 8 miejsc konsumpcyjnych;

9) dla usług edukacji:

a) 1 miejsce do parkowania dla samochodów na każde 75 m² powierzchni użytkowej,

b) 1 miejsce do parkowania dla samochodów na każde 2 stanowiska pracy,

c) 1 miejsce do parkowania dla rowerów na każde 40 m² powierzchni użytkowej;

10) dla stacji obsługi pojazdów i warsztatów samochodowych:

a) 4 miejsca do parkowania dla samochodów do 3,5 t,

b) 2 miejsca do parkowania dla pozostałych pojazdów;

11) dla pozostałych usług:

a) 1 miejsce do parkowania dla samochodów na każde 20 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,

b) 1 stanowisko do parkowania dla rowerów na każde 50 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;

6. Ustala się nakaz bilansowania liczby miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów

wyłącznie w ramach terenu lub działki budowlanej.

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 2024 r. poz. 320 z późn. zm.), ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:

1) stanowisko – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 6-15;

2) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 16-40;

3) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 41-100;

4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

8. Ustala się następujące sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 6** w formie: parkingów podziemnych, terenowych, wbudowanych w budynki z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w **Rozdziale 2**.

9. W przypadku zmiany sposobu użytkowania istniejących w dniu wejścia planu w życie lokali użytkowych na inne funkcje usługowe w całym obszarze objętym planem oraz lokali mieszkaniowych na funkcje usługowe od strony terenów oznaczonych symbolami **1KOR**, **2KOR, 3KOR**, **4KOR** – możliwość odstąpienia od nakazu zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów, wynikającego **ust. 5**;

10. Nakaz:

1) lokalizacji miejsc parkingowych dla rowerów w odległości maks. 10 m od wejść do budynku,

2) realizacji nasadzeń drzew pomiędzy stanowiskami w proporcji co najmniej 1 nasadzenie co 4 miejsca parkingowe dla nowo realizowanych parkingów terenowych,

3) stosowania nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych, z wyjątkiem miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych.

Rozdział 4.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 35. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych;

2) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;

3) zakresie **bezprzewodowej łączności publicznej** dopuszczenie lokalizacji urządzeń technicznych na konstrukcjach wsporczych na budynkach lub wolnostojących masztów antenowych;

4) 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;

5) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych**:

   a) dopuszczenie dla terenu oznaczonego symbolem **2IK** odprowadzania do terenu wód powierzchniowych śródlądowych,

   b) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych;

   c) odprowadzania do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, w tym do istniejących kanałów oznaczonych na mapie zasadniczej, z zastrzeżeniem odpowiedniego zabezpieczenia przed odprowadzeniem wód o natężeniu większym niż przepustowość nominalna sieci i urządzeń, w szczególności poprzez stosowanie odpowiednich urządzeń chłonnych lub retencyjnych regulujących natężenie odprowadzanych wód do sieci;

6) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, a w szczególności do istniejących kanałów sanitarnych, oznaczonych na mapie zasadniczej;

7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dostawy z:

   a) indywidualnych źródeł ciepła,

   b) odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych,

   c) sieci elektroenergetycznej,

   d) sieci gazowej, w tym z istniejących sieci oznaczonych na mapie zasadniczej,

   e) sieci ciepłowniczej, w tym z istniejących sieci oznaczonych na mapie zasadniczej;

8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dostawy z:

   a) sieci elektroenergetycznej, w tym linii elektroenergetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia, w tym oznaczonych na mapie zasadniczej,

   b) odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych;

9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dostawy z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów, oznaczonych na mapie zasadniczej;

10) w zakresie **telekomunikacji** – dostęp do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;

11) w zakresie **gospodarki odpadami** – nakaz postępowania:

   a) z odpadami komunalnymi zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 399 z późn. zm.) oraz uchwałami Rady Miasta regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi,

   b) z odpadami zgodnie z ustawą z 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.).

Rozdział 5.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 36. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:

a) minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w **Rozdziale 2**,

b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **Rozdziale 4**;

2) zakaz zagospodarowania terenów na cele związane z gospodarowaniem odpadami za wyjątkiem:

a) wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę,

b) nieprofesjonalnej działalności w zakresie zbierania odpadów w rozumieniu ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.);

3) 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 (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 2024 r. poz. 54 z późn. zm.), na terenach oznaczonych symbolami:

a) **1MW – 16MW, 1MW-U – 9MW-U, 1MNW-MW – 3MNW-MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

b) **1MN – 8MN**, **1MNS – 5MNS** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

c) **1MNW-U – 6MNW-U, 1MNW-MW-U** – jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych,

d) **1UE, 2UE** – jak dla usług nauki i edukacji – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

e) **1ZP – 8ZP** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Rozdział 6.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 37. 1. W obszarze planu zlokalizowane są:

1) zabytek archeologiczny – stanowisko archeologiczne nr AZP 102-47/1, cmentarzysko wczesnośredniowieczne i pojedynczy neolityczny pochówek, na terenach oznaczonych symbolami: **2MNW-MW, 14MW, 15MW, 3KDD**,

2) dobro kultury współczesnej - budynek szkoły przy ulicy Alfonsa Zgrzebnioka 45, zaprojektowany przez Bożenę Włodarczyk i Janusza Włodarczyka, na terenie oznaczonym symbolem **1UE**;

2. W granicach zabytku archeologicznego, o którym mowa w **pkt. 1 ust. 1**, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292).

3. Ustala się następujące zasady ochrony dla obiektu, o którym mowa w **pkt. 1 ust. 2**:

1) nakaz odtworzenia lub zachowania podziałów na elewacjach wynikających z zastosowania pustaków,

2) nakaz zachowania:

a) na pochyłych częściach dachu blachy trapezowej,

b) geometrii dachu,

c) wewnątrz budynku unikatowego forum uczniowskiego o układzie amfiteatralnym;

3) zakaz nadbudowy istniejącego budynku;

4) dopuszczenie rozbudowy budynku wyłącznie od strony północno-zachodniej.

Rozdział 7.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 38. 1. W obszarze planu wyznacza się następujące przestrzenie publiczne – tereny placów i rynków, oznaczonych symbolami **1KOR** – **4KOR.**

2. Dla obszarów, o których mowa **pkt. 1**, obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej poprzez nakaz:

1) zastosowania rozwiązań technicznych zapewniających dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w art. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1411),

2) wyposażenia w obiekty małej architektury i oświetlenie,

3) zachowania spójności stylistycznej obiektów małej architektury.

Rozdział 8.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią

§ 39. 1. Obszar objęty planem znajduje się w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego WK 373 „Kobiór-Pszczyna”.

2. Część obszaru objętego planem zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego WK 7389 „Studzienice”.

§ 40. W granicach planu znajdują się:

1. obszary szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczone symbolem (**zz**), dla którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w ustawie Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 z późn. zm.),

2. obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, w granicach oznaczonych na rysunku planu.

Rozdział 9.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 41. W odległości 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej, oznaczonej na rysunku planu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w ustawie Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 z późn. zm.).

Rozdział 10.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 42. 1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 20%, lub zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;

2) dla terenów oznaczonych symbolami: **1MNS** – **5MNS**:

a) szerokość frontów działek – min. 6,0 m,

b) powierzchnia działek – min. 250 m^2;

3) dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN** – **8MN**:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:

- szerokość frontów działek – min. 16,0 m,
- powierzchnia działek – min. 600 m^2;

b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej:

- szerokość frontów działek – min. 12,0 m,

- powierzchnia działek – min. 300 m^2;

4) dla terenów oznaczonych symbolami: **1MW – 16MW, 1MNW-MW – 3MNW-MW, 1MW-U – 9MW-U:**

a) szerokość frontów działek – min. 18,0 m,

b) powierzchnia działek – min. 800 m^2;

5) dla terenu oznaczonego symbolem: **1MNW-MW-U**, **1MNW-U – 6MNW-U;**

a) szerokość frontów działek – min. 18,0 m,

b) powierzchnia działek – min. 600 m^2;

6) dla terenów nie wymienionych w **pkt. 1-5** nie ustala się parametrów dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości.

2. Parametry scalenia i podziału nieruchomości, o których mowa w ust. 1, nie obowiązują działek wydzielonych pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, drogi, budowle hydrotechniczne, a także powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

3. W planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 11.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§ 43. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości **30%**.

Rozdział 12.
Przepisy końcowe

§ 44. Tereny inwestycji celu publicznego zostały oznaczone następującymi symbolami:

1KDR, 1KDG, 2KDG, 1KDL – 4KDL, 1KDD – 4KDD, 1WS – 3WS, 1IK, 2IK, 1IGS, 1IE, 1IWP-IKP-ZP, 1UE, 2UE, 1ZP, 3ZP, 4ZP, 6ZP – 8ZP, 1Z.

§ 45. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 46. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Tychy

Wojciech Czarnota

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	PREZYDENT MIASTA TYCHY
Klasyfikator radiometryczny materiału mapowego	P.2477.2002.1
Rodzaj materiału źródłowego	mapa zasadnicza
Data wykonania kopii materiału źródłowego	2024.12.02
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	

N

0 25 50

ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR X/177/25
RADY MIASTA TYCHY
Z DNIA 27 marca 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE OSIEDLA Z POMIEDZY UL.WŁADYSŁAWA SIKORSKIEGO, UL. BESKIDZKA I RZEKĄ GOSTYNKĄ W TYCHACH - ETAP I

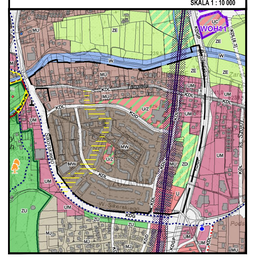
RYSUNEK PLANU — SKALA 1 : 1 000

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH 2000 (strefa VI) - EPSG2177

WYRYS ZE "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TYCHY" ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR 0150/III/40/2002 RADY MIASTA TYCHY Z DNIA 18 GRUDNIA 2002 R. Z PÓŹN. ZM

RYSUNEK STUDIUM

SKALA 1 : 10 000



ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ

KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW

- MW – obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MJ – obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej
- MN – obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej
- U – obszary usługowe
- UE – obszary usług społecznych z zieleńcą urządzoną
- ZI – obszary zieleni nieleśnej o celach strefotwórczych
- IP – obszary wód powierzchniowych
- ZD – obszary ogrodów działkowych
- KD_L – obszary ciągów pieszych (w literach: SGP1, GP, G, Z, L, D)

PRZESTRZENIE PUBLICZNE

O ZNACZENIU LOKALNYM

- wschodnia obwodnica dzielnicowa i ciąg pieszo

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO

KLASYFIKACJA FUNKCJONALNA DRÓG PUBLICZNYCH

- KDGP – drogi główne ruchu przyśpieszonego
- KDG – drogi główne
- KDL – drogi lokalne
- KDD – drogi dojazdowe (wstępne)
- numery dróg krajowych(ex.), wojewódzkich, miejskich
- POZOSTAŁE
- trasy tramwaju szybkiego, planowane

UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN

OBJĘTE WŁADZICĄ GÓRNICZĄ

- złoże węgla kamiennego
- złoże węgla kamiennego - rejon złoża kopalni "Marcin Janek"
- złoże metanu
- granice złożów gleby

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- granica obszaru planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNS – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej
- MNW/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- MNW/MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- MW/MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- U – teren usług
- UE – teren usług edukacji
- KDR – teren drogi głównej ruchu przyśpieszonego
- KDG – teren drogi głównej
- KDL – teren drogi lokalnej
- KDD – teren drogi dojazdowej
- KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej
- KDG – teren garażu
- KOP – teren parkingu
- KOP-ZP – teren parkingu lub zieleni urządzonej
- KOR – teren placu lub rynku
- KGS – teren stacji gazowej
- WP-IKP-ZP – teren pompowni wody lub pompowni ścieków lub zieleni urządzonej
- IK – teren kanalizacji
- IE – teren elektroenergetyki
- WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych
- Z – teren zieleni
- ZP – teren zieleni urządzonej
- ZD – teren ogrodów działkowych
- strefa zieleni urządzonej (sz)
- kierunki ciągów pieszych do zachowania lub ukształtowania
- odległość 50 m od osi stopy wału po stronie odpowiedniej
- dobro kultury współczesnej - budynek szkoły przy ulicy Alfonsa Zgrzebnioka 45
- zabytek archeologiczny - strefa obserwacji archeologicznej stanowiska archeologicznego nr AZP 102-47/1

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią - obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym (sz)
- Q 10 - Obszary zagrożenia powodziowego dla rzek, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi rzecznej jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat)
- Q 1 - Obszary zagrożenia powodziowego dla rzek, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi rzecznej jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat)
- Q 0,2 - Obszary zagrożenia powodziowego dla rzek, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi rzecznej jest małe i wynosi 0,2% (raz na 500 lat)
- obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego
- GLOW istniejące stacje transformatorowe SN/nN
- granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego "Słubice/rejon"

Obszar objęty planem znajduje się w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego "Kobiór-Paszczyna" WK 373

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X/177/25
Rady Miasta Tychy
z dnia 27 marca 2025 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od **13 sierpnia 2024 r.** do **13 września 2024 r.** projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Osiedla Z pomiędzy ul. Władysława Sikorskiego, ul. Beskidzką i rzeką Gostynką w Tychach – etap I**, w wyznaczonym terminie (to jest do 27 września 2024 r.), wniesiono następujące uwagi:

1. Uwagę złożoną w dniu 30 sierpnia 2024 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą zachowania funkcji zieleni urządzonej dla działki o numerze 3045/99 (teren oznaczony symbolem **4ZP**) **– odrzucić jako bezzasadną.**

Zgodnie z projektem planu miejscowego, teren o symbolu **4ZP** przeznaczono na zieleń urządzoną.

2. Uwagę złożoną w dniu 12 września 2024 r. przez **osobę fizyczną** (pismo z dnia 30 sierpnia 2024 r.), dotyczącą zachowania funkcji zieleni urządzonej w terenie oznaczonym symbolem **3ZP** – **odrzucić jako bezzasadną.**

Zgodnie z projektem planu miejscowego, teren o symbolu **3ZP** przeznaczono na zieleń urządzoną.

3. Uwagę złożoną w dniu 16 września 2024 r. **w imieniu Rady Osiedla „ZET”**, dotyczącą przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem **8ZP** na funkcję zieleni urządzonej (w terenie dla działki o numerze 2598/99) – **odrzucić jako bezzasadną.**

Zgodnie z projektem planu miejscowego, teren o symbolu **8ZP** przeznaczono na zieleń urządzoną.

4. Uwagę złożoną w dniu 18 września 2024 r. przez **Tyską Spółdzielnie Mieszkaniową „Zuzanna”,** dotyczącą przeznaczenia działki o numerze 2698/99, w terenie oznaczonym symbolem **8ZP** na funkcje zieleni urządzonej – **odrzucić jako bezzasadną.**

Zgodnie z projektem planu miejscowego, teren o symbolu **8ZP** przeznaczono na zieleń urządzoną.

5. Uwagę złożoną w dniu 20 września 2024 r. przez **Zarząd Rady Osiedla Z,** dotyczącą zmiany terenu zieleni urządzonej (teren oznaczony symbolem **7ZP**) pod teren ogródków działkowych (**ZD**) odnoszącą się do działki numer 805/242 – **odrzucić.**

Uwagę odrzucono, ponieważ teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem **7ZP** został w planie przeznaczony pod inwestycję celu publicznego. Dopuszczono w nim realizacje: placów zabaw, terenowych urządzeń sportu i rekreacji oraz ciągi piesze i rowerowe. Teren ten powinien zostać dostępny dla wszystkich mieszkańców.

6. Uwagę złożoną w dniu 23 września 2024 r. przez **osobę fizyczną** (pismo z dnia 22 września 2024 r.), dotyczącą:

1) doprowadzenia drogi dla rowerów lub ciągu pieszo-rowerowego do stacji metro roweru zlokalizowanej w terenie oznaczonym symbolem **6ZP,** ponieważ stacja stoi przy chodniku po którym jazda na rowerze jest nielegalna **– odrzucić jako bezprzedmiotową.**

Uwagę odrzucono ponieważ, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie określa zasad organizacji ruchu rowerowego i nie przesądza o lokalizacji i przebiegu ścieżek rowerowych. Nie zakazuje również ich realizacji, która może nastąpić na podstawie szczegółowych projektów, uwzględniających wszelkie uwarunkowania terenowe i elementy zagospodarowania obszaru planu.

2) *„dopuszczenia kontraruchu rowerowego ulicą Zaręby od ulicy Zelwerowicza do Zgrzebnioka lub wytyczenie ciągu pieszo-rowerowego przez nieruchomość 4ZP od zakończenia ulicy Zelwerowicza do skrzyżowania Zaręby-Sikorskiego”* **– odrzucić jako bezprzedmiotową**.

Uzasadnienie jak w ust. 6 pkt. 1.

3) zapewnienia wygodnego i legalnego dojazdu rowerowego dla młodzieży dojeżdżającej do szkoły podstawowej oznaczonej symbolem **1UE – odrzucić jako bezprzedmiotową.**

Uzasadnienie jak w ust. 6 pkt. 1.

4) uregulowania komunikacji rowerowej w terenie oznaczonym symbolem **1KOP-ZP – odrzucić jako bezprzedmiotową.**

Uzasadnienie jak w ust. 6 pkt. 1.

5) wymogu zapewnienia miejsc rozładunku produktów przy punktach usługowych znajdujących się przy placach i rynkach oznaczonych symbolami **3KOR** i **4KOR – odrzucić jako bezprzedmiotową.**

Uwagę odrzucono ponieważ, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie określa i nie przesądza o lokalizacji miejsc do rozładunku produktów przy punktach usługowych.

6) ograniczenia ruchu samochodowego przy przedszkolnym placu zabaw (teren oznaczony symbolem **2UE**) oraz zakazu parkowania na chodniku w trenie oznaczonym symbolem **1KP – odrzucić jako bezprzedmiotową.**

Uwagę odrzucono jako bezprzedmiotową ponieważ, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie określa zasad organizacji ruchu, w tym ograniczeń w ruchu samochodowym. Natomiast dla terenu **1KP** bezpośrednio sąsiadującego z terenem **2UE** od strony wschodniej w planie ustalono przeznaczenie jako teren komunikacji pieszo-rowerowej, a ustalenie zakazu parkowania na chodniku nie należy do kompetencji planu miejscowego. Kwestię tą regulują przepisy o ruchu drogowym.

7. Uwagi, złożone w dniu 26 września 2024 r. przez **osobę fizyczną**, dotyczące:

1) poszerzenia ulic: Zaręby, Żółkiewskiego, Zelwerowicza, Zapolskiej, Zgrzebnioka i Targiela, do takiej szerokości, aby można było usytuować miejsca parkingowe o przepuszczalnej nawierzchni z zachowaniem istniejących drzew. Stanowiska postojowe znajdować by się mogły częściowo na terenie drogi gminnej i częściowo na terenie użytkowanym przez wspólnotę, spółdzielnię lub na terenie prywatnym **– odrzucić w części.**

Uwaga została przyjęta w części dotyczącej dopuszczenia realizacji miejsc parkingowych

wzdłuż ulicy Żółkiewskiego jako uzupełnienie istniejącego parkingu. Uwaga została odrzucona w części dotyczącej lokalizacji miejsc postojowych wzdłuż ulic: Jana Targiela, Alfonsa Zgrzebnioka, Gabrieli Zapolskiej, Rudolfa Zaręby, Aleksandra Zelwerowicza ponieważ, przy obecnym zagospodarowaniu (istniejąca zabudowa, zieleń, parkingi, ciągi piesze), brakuje potencjalnych terenów do lokalizacji nowych miejsc postojowych. Jednocześnie nic nie stoi na przeszkodzie aby miasto w porozumieniu z właścicielem terenu (tj. spółdzielni lub wspólnoty) realizowało miejsca postojowe lub przebudowywało drogi, w tym na podstawie ZRID tj. zezwolenia na realizację inwestycji drogowej, gdzie linie rozgraniczające dróg projektuje się w skali i szczegółowości, uwzględniającej wszystkie uwarunkowania (np. ukształtowanie terenu, istniejące elementy zagospodarowania). Ponadto wskazane w uwadze rozwiązana wiążą się z roszczeniami np. koniecznością wykupu gruntów pod inwestycję przez gminę zgodnie z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2) usunięcia w Rozdziale 3 zapisu, dotyczącego nakazu *„bilansowania liczby miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów wyłącznie w ramach terenu lub działki budowlanej”* i wprowadzenia zapisu *„miejsca parkingowe w pierwszej kolejności należy sytuować przy istniejących ulicach lokalnych i dojazdowych niezależnie od stanu własności terenu i granic działki budowlanej”* **– odrzucić.**

Uwaga została odrzucona ponieważ Rozdział 3, dotyczy zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, dla nowej zabudowy. Ustalenie nakazu bilansowania liczby miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów wyłącznie w ramach terenu lub działki budowlanej ma na celu uniknięcie realizacji nowych miejsc do parkowania poza terenem inwestycji. Przy deficycie

ogólnodostępnych parkingów w stanie istniejącym, nowe miejsca postojowe powinny być realizowane na działce budowlanej stanowiącej własność inwestora, ponieważ obsługiwać one będą nową inwestycję.

3) wprowadzenia zapisu w Rozdziale 2, dotyczącego *„minimalnej szerokości pasa drogowego – 20,0 m (tj. jezdnia 6,0 m plus obustronne stanowiska postojowe 2 razy 5,0m plus dwustronne chodniki 2 razy 2,0 m) albo10 – 15 m przy stanowiskach wzdłuż ulic np. Targiela i Zelwerowicza”* **– odrzucić.**

Uzasadnienie jak w ust. 7 pkt.1.

4) usunięcia ograniczenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek, o których mowa w Rozdziale 2, w kontekście działek znajdujących się przy ulicy Targiela od numeru 32 do 50, uzasadniając to *„obecnie można budować bez pozwolenia domy wolnostojące o powierzchni zabudowy do 70 m^2 na działce mniejszej od 300 m^2”* **– odrzucić.**

Uwaga została odrzucona ponieważ, w planie uwzględniono charakter i gabaryty budynków tak jak w stanie istniejącym. Stanowią one ukształtowany już układ przestrzenny wzdłuż ul. J. Targiela, S. Żółkiewskiego i A. Zelwerowicza dlatego nie przewidziano terenów na których, dopuszczono by lokalizacje budynków o powierzchni zabudowy do 70 m^2. W planie ustalono powierzchnię zabudowy dla nowo wydzielanych działek w celu ochrony tego układu, podtrzymując charakter już ukształtowanej zabudowy jednorodzinnej, która realizowana jest na działkach o podobnych parametrach.

5) dopuszczenia w terenie oznaczony symbolem **7MN** zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy i dostosowanie jej do istniejącej – budynku przy ul. Targiela 50 **– odrzucić.**

Nieprzekraczalna linia zabudowy została wyznaczona zgodnie z istniejącą linią zabudowy wyznaczoną przez istniejące budynki przy ul. Targiela od nr 32 do 46 i ma na celu zabezpieczenie ładu przestrzennego na tej ulicy.

6) dopuszczenie na działce nr **3045/99** (teren oznaczony symbolem **4ZP**) zabudowy usług zdrowia i pomocy społecznej **– odrzucić.**

Ciąg zieleni oznaczony symbolem **4ZP** wewnątrz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pomiędzy ulicami Władysława SIkorskiego, a ul. Rudolfa Zaręby stanowi element kompozycji urbanistycznej oraz zieleni Osiedla Z. Realizacja we wskazanych lokalizacjach usług socjalnych i edukacji (przedszkole, świetlica, dom seniora), wiąże się z zapewnieniem warunków technicznych dla takich obiektów (odległości od istniejącej zabudowy wielorodzinnej, uzbrojenie terenu, reorganizacja układu drogowego w kwartale zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych, a w szczególności wymóg ogrodzenia takich nieruchomości, gdzie w określonych w uwadze lokalizacjach takie mogą nie zostać spełnione. Ponadto przeznaczenie pod usługi społeczne będzie się wiązało z ograniczeniem dostępności terenu zielonego wskazanego w planie.

8. Uwagi złożone w dniu 27 września 2024 r. wraz z uzupełnieniem z dnia 6 października 2024 r. przez **osobę fizyczną**, dotyczące:

1) rezygnacji z określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek **– odrzucić.**

Uzasadnienie jak w ust. 7 pkt. 4.

2) doprecyzowania i rozdzielenia zabudowy niskiej na jednorodzinną wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową **– odrzucić jako bezzasadną.**

Uwaga została odrzucona jako bezzasadna. Zostały wyznaczone tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną: wolnostojącą, bliźniaczą, szeregową lub grupową, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3) dopuszczenia na terenach mieszkaniowych jednorodzinnych zabudowy wielorodzinnej **– odrzucić w części.**

Uwaga została odrzucona w części dotyczącej terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż ul. Jana Targiela i ul. Stanisława Zgrzebnioka ze względu na dominującą zabudowę jednorodzinną w tym obszarze. Uwaga została przyjęta w części, w centralnym obszarze planu przy

ul. Aleksandra Zelwerowicza z uwagi na lokalizację w centrum osiedla o dominującej zabudowie wielorodzinnej.

4) przeznaczenia terenu **2KOG** lub **3KOG** pod budownictwo mieszkaniowe w ramach kooperatywy mieszkaniowej – **odrzucić.**

Uwaga została odrzucona dlatego, że tereny oznaczone symbolami **2KOG**i **3KOG** stanowią istniejące garaże, które zabezpieczają potrzeby w zakresie miejsc parkingowych na osiedlu Z. Ponadto przedmiotowe działki mają złożoną strukturę własności (91współwłasności w terenie 2KOG oraz 48 w terenie oznaczonym symbolem 2KOG), co w przyszłości mogłoby się wiązać z trudnością w przekształceniu takiego terenu na zabudowę mieszkaniową.

9. Uwagę, złożoną w dniu 27 września 2024 r. przez **osobę fizyczną** dotyczącą uwzględnienia złożonego wniosku ws. podziału działek oraz wydanej decyzji o warunkach zabudowy w wyniku czego powstaną cztery działki o powierzchni od 324 m^2 do 405 m^2 (teren oznaczony symbolem **5MN) – odrzucić jako bezzasadną.**

Zgodnie z projektem planu miejscowego, w terenie o symbolu **5MN** dopuszczona jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o parametrach działek i zabudowy określonych w wydanej decyzji warunków zabudowy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr X/177/25

Rady Miasta Tychy

z dnia 27 marca 2025 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 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.). w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miasta Tychy stwierdza, że:

1) do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Tychy, wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **dla obszaru położonego w rejonie Osiedla Z pomiędzy ul. Władysława Sikorskiego, ul. Beskidzką i rzeką Gostynką w Tychach – etap I** zalicza się budowę, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych dróg publicznych, obiektów i urządzeń w terenach o symbolach: **1KDR, 1KDG, 2KDG, 1KDL – 4KDL, 1KDD – 4KDD**;

2) inwestycje wskazane w pkt 1 będą finansowane lub współfinansowane z budżetu Gminy Tychy lub jednostek organizacyjnych Gminy Tychy;

3) jako źródło finansowania dopuszcza się również środki zewnętrzne.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr X/177/25

Rady Miasta Tychy

z dnia 27 marca 2025 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 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę