

**Uchwała Nr XXVIII/263/2005
Rady Miejskiej w Tczewie
z dnia 27 stycznia 2005 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 14 ust. 8, art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717; zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 6 poz. 41; Nr 141 poz. 1492), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) i art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591; z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806; z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568; z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203) – na wniosek Prezydenta Miasta Tczewa, po zasięgnięciu opinii Komisji Polityki Gospodarczej i Komisji Finansowo – Budżetowej, Rada Miejska w Tczewie

uchwała, co następuje:

**ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

**§1.
Przedmiot uchwały**

1. Stwierdza się zgodność planu, o którym mowa w ust. 2, z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa, uchwalonego Uchwałą nr XXX/288/2001 z dnia 29 marca 2001 r., zmienionego Uchwałą nr IX/74/2003 z dnia 29 maja 2003 r. i Uchwałą nr XXVII/257/2004 z dnia 30 grudnia 2004 r.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa, zwany dalej Planem, obejmuje obszar 2226,0 ha w granicach administracyjnych miasta, z wyłączeniem:
 - 1) terenów objętych obowiązującymi planami miejscowymi, wyszczególnionych w Załączniku Nr 1 do Uchwały oraz wyznaczonych na rysunku Planu odpowiednim znakiem graficznym, o łącznej powierzchni 231,11 ha;
 - 2) terenów zamkniętych zgodnie z decyzją Ministra Obrony Narodowej Nr 0-11/MON z dnia 28.12.2000 r., wyszczególnionych w Załączniku Nr 2 do Uchwały oraz wyznaczonych na rysunku Planu symbolem Z1, o łącznej powierzchni 187,23 ha;
 - 3) terenów zamkniętych zgodnie z decyzją Nr 42 Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 28.12.2000 r., przez które przebiegają linie kolejowe, wyszczególnionych w Załączniku Nr 3 do Uchwały oraz wyznaczonych na rysunku Planu symbolem Z2, o łącznej powierzchni 141,43 ha.
4. Integralną częścią Planu są:
 - 1) tekst Planu, sporządzony w formie niniejszej Uchwały,
 - 2) rysunki Planu stanowiące załączniki graficzne do Planu, obejmujące:
 - a) rysunek podstawowy całego miasta określający strukturę strefową i tereny przestrzeni publicznych w skali 1:2000, stanowiący Załącznik Nr 4.1. do Uchwały,

- 1) teren o powierzchni ok.44,4 ha, wyłączony z opracowania, objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu mieszkalno-usługowego „Piotrowo”, zatwierdzonym uchwałą Nr XIV/132/99 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 25 listopada 1999 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 91 poz. 592 z dnia 25 września 2000 r., oznaczony na rysunku Planu odpowiednim symbolem graficznym i nr 2;
 - 2) teren wyłączony z opracowania, objęty zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu mieszkalno-usługowego „Piotrowo” w rejonie ul. Piotrowo, zatwierdzoną uchwałą Nr IV/24/2002 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 30 grudnia 2002 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 45 poz. 676 z dnia 29 marca 2003 r., oznaczony na rysunku Planu odpowiednim symbolem graficznym i nr 6;
 - 3) tereny przestrzeni publicznych obejmujące:
 - a) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku Planu symbolem ZP,
 - b) tereny ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku Planu symbolem ZD;
 - 4) teren **„Przy kościele w osiedlu Piotrowo”** wskazany do działań inwestycyjnych do 2015 r., oznaczony na rysunku planu symbolem **UMW5 –I**.
2. Dla jednostki urbanistycznej „Piotrowo”, oznaczonej na rysunku Planu symbolem **UMW5**, obowiązują zasady ustalone powyższymi planami.
 3. Dodatkowo ustala się jako przeznaczenie podstawowe ogrody działkowe i zieleni publiczną:
 - a) dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku Planu symbolem ZP, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 pkt 1a; ust. 2; ust. 5 pkt-y 1-4 Uchwały,
 - b) dla terenów ogrodów działkowych, oznaczonych na rysunku Planu symbolem ZD, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 pkt 1a; § 7 ust. 1 pkt 2. Uchwały.
 4. Dla terenu **„Przy kościele w osiedlu Piotrowo”** wskazanego do działań inwestycyjnych do roku 2015, oznaczonego na rysunku Planu symbolem **UMW5–I**, o powierzchni 0,49 ha, ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu: parking ogólnodostępny z zielenią towarzyszącą;
 - 2) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) przestrzeń postojowa oparta na module 30 m² na stanowisko postojowe;
 - b) teoretyczna pojemność wynosi ok. 150 miejsc postojowych;
 - c) parking, oznaczony na rysunku Planu symbolem 01KD-P, zorganizowany jest w postaci 6 zespołów po ok. 25 m.p. , połączonych ulicą dojazdową i oddzielonych od siebie żywopłotami zimozielonymi o wys. docelowej ok. 1,5 m;
 - d) nawierzchnie postojowe wykonać z azurowych elementów betonowych;
 - e) utrzymać wysoki standard elementów małej architektury oraz utrzymanie zieleni ze względu na eksponowane miejsce,
 - f) dla terenu oznaczonego na rysunku Planu symbolem 02ZP ustala się przeznaczenie na zieleni urządzonej, obowiązują ustalenia określone w § 9 ust. 1 pkt 1a; ust. 2 Uchwały.

§ 27.

UMN 1 – „Za parkiem - Bema”

1. W obrębie jednostki urbanistycznej „Za Parkiem - Bema”, należącej do strefy przedmiejskiej z przewagą zabudowy mieszkaniowej o niskim wskaźniku intensywności zabudowy, o powierzchni 96,10 ha, wyznaczonej na rysunku Planu linią ciągłą i oznaczonej symbolem **UMN1**, wyróżniono:

- 1) teren o powierzchni ok. 2,4 ha, wyłączony z opracowania, objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. Kusocińskiego, zatwierdzonym uchwałą Nr VIII/75/99 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 29 kwietnia 1999 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 26 poz. 144 z dnia 13 marca 2000 r., oznaczony na rysunku Planu odpowiednim symbolem graficznym;
 - 2) tereny przestrzeni publicznych obejmujące:
 - a) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku Planu symbolem ZP,
 - b) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku Planu symbolem U,
 - c) tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku Planu symbolem US,
 - d) tereny usług ośrodkotwórczych, oznaczone na rysunku Planu symbolem UO,
 - e) tereny usług z dużym udziałem zieleni, oznaczone na rysunku Planu symbolem UZ,
 - f) tereny zabudowy usługowej w rejonie lecznicy dla zwierząt w południowo-zachodniej części jednostki, oznaczone na rysunku Planu symbolem U;
 - 3) teren strefy ochrony konserwatorskiej Osiedle Za Parkiem, oznaczony na rysunku Planu symbolem VI;
 - 4) teren strefy ochrony konserwatorskiej Tereny Nad Wisłą, oznaczony na rysunku Planu symbolem VII;
 - 5) teren strefy ochrony konserwatorskiej Kwatera „30 Stycznia”, oznaczony na rysunku Planu symbolem VIII.
2. Dla jednostki urbanistycznej „Za Parkiem - Bema”, oznaczonej na rysunku Planu symbolem **UMN1**, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenów, zasady zagospodarowania oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 2 pkt-y 1, 2, 3 Uchwały,
 - b) dla terenów zabudowy usługowej obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 5 pkt. 1 Uchwały,
 - c) dla terenów zabudowy usługowej wymienionych w § 27 ust. 1 pkt 2f nie ustala się parametrów i wskaźników zabudowy;
 - 2) przeznaczenie podstawowe obejmuje:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, bliźniaczą, szeregową,
 - b) wyznaczoną na rysunku Planu zabudowę usługową z zielenią towarzyszącą,
 - 3) przeznaczenie uzupełniające obejmuje:
 - a) wyznaczone na planie usługi publiczne centrotwórcze,
 - b) wyznaczone na rysunku Planu tereny rekreacyjno – wypoczynkowe, w tym zieleni urządzonej
 - 4) przeznaczenie niedozwolone: wszystkie inne budynki i tereny nie wymienione w powyższych punktach 2) i 3)
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) dla terenu strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonego na rysunku Planu symbolem VI, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 10; § 9 ust. 5 Uchwały,
 - b) dla terenu strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonego na rysunku Planu symbolem VII, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 11; § 9 ust. 5 Uchwały,
 - c) dla terenu strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonego na rysunku Planu symbolem VIII, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 12; § 9 ust. 5 Uchwały;
 - 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują zasady umieszczania obiektów małej architektury, lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych,

- nośników reklamowych, urządzeń technicznych i zieleni określone, w § 9 ust. 5 pkt-y 1 - 5 Uchwały,
- b) dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku Planu symbolem ZP, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 pkt 1a; ust. 2; ust. 5 pkt-y 1 - 4 Uchwały,
 - c) dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku Planu symbolem U, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 pkt 1f Uchwały,
 - d) dla terenów sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku Planu symbolem US, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 pkt. 1b; ust. 2 Uchwały,
 - e) dla terenów usług ośrodkotwórczych, oznaczonych na rysunku Planu symbolem UO, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 pkt 1d; ust. 3 Uchwały oraz w § 10 ust. 5 pkt 3 Uchwały,
 - f) dla terenów usług z dużym udziałem zieleni, oznaczonych na rysunku Planu symbolem UZ, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 pkt 1b; ust. 3 Uchwały oraz § 10 ust. 5 pkt 1 Uchwały.

§ 28.

UMN 2 – „Wybudowanie”

1. W obrębie jednostki urbanistycznej „Wybudowanie”, należącej do strefy przedmiejskiej, o powierzchni 122,08 ha, wyznaczonej na rysunku Planu linią ciągłą i oznaczonej symbolem **UMN2**, traktowanej jako rezerwa rozwojowa po roku 2015.
 - 1) tereny przestrzeni publicznych, obejmujące:
 - a) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku Planu symbolem U.
2. Jako tymczasowe zagospodarowanie ustala się dotychczasowe użytkowanie w zakresie produkcji ogrodniczej.
3. Do czasu ustalenia nowych zasad zagospodarowania obowiązuje zakaz wprowadzania nowej zabudowy.
4. W stosunku do istniejących obiektów położonych w strefie UMN2 dopuszcza się ich modernizacje, bez prawa rozbudowy.
5. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku Planu symbolem U, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 pkt 1f.

§ 29.

UMN 3 – „Przemysłowa”

1. W obrębie jednostki urbanistycznej „Przemysłowa”, należącej do strefy przedmiejskiej z przewagą zabudowy mieszkaniowej o niskim wskaźniku intensywności zabudowy, o powierzchni 26,87 ha, wyznaczonej na rysunku Planu linią ciągłą i oznaczonej symbolem **UMN3**, wyróżniono:
 - 1) tereny przestrzeni publicznych obejmujące:
 - a) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku Planu symbolem ZP,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku Planu symbolem U;
 - 2) teren zespołu przemysłowo-usługowego związanego z realizacją inwestycji celu publicznego „**Zespół przemysłowo-usługowy nowa Przemysłowa**” wskazany do działań inwestycyjnych do 2015 r., oznaczony na rysunku Planu symbolem **UMN3-I**.
 - 3) tereny stref ochrony archeologicznej, oznaczone na rysunku Planu symbolami 14 i 16.
2. Dla jednostki urbanistycznej „Przemysłowa”, oznaczonej na rysunku Planu symbolem **UMN3**, ustala się:

- 18) dla strefy ochrony archeologicznej nr 19 – zespół osadnictwa pradziejowego z epok: neolitu, wczesnej epoki żelaza, wczesnego średniowiecza i średniowiecza;
- 19) strefa ochrony archeologicznej nr 20 znajduje się poza obszarem objętym ustaleniami Planu.

§ 9.

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na terenach objętych Planem ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) Przestrzeń publiczną wyróżnioną w Planie tworzą:
 - a) tereny rekreacyjno–wypoczynkowe, w tym: tereny zieleni urządzonej (ZP), cmentarze (ZC), ogrody działkowe (ZD),
 - b) tereny usług publicznych z dużym udziałem zieleni, oznaczone na rysunku Planu symbolem UZ, w tym:
 - usługi oświaty i nauki (przedszkola, szkoły podstawowe, gimnazja, licea, szkoły zawodowe, pomaturalne i policealne oraz szkoły wyższe),
 - usługi zdrowia (szpitale, przychodnie, domy opieki społecznej),
 - obiekty kultury (kościół, domy parafialne)
 - c) usługi sportu (stadiony, boiska sportowe, centrum rekreacji), oznaczone na rysunku Planu symbolem US,
 - d) tereny usług publicznych ośrodkotwórczych wskazanych do koncentracji w strefie funkcjonalnej śródmieścia, oznaczone na rysunku Planu symbolem UO, w tym:
 - usługi administracji publicznej (siedziby organów władzy, sądów i prokuratury, administracji gospodarczej i finansowej oraz łączności)
 - usługi kultury (muzea, domy kultury, biblioteki, obiekty sakralne)
 - usługi komercyjne (centra biznesu, finansów, handlu, gastronomii, rozrywki, rekreacji, centrum integracyjne);
 - e) tereny usług publicznych zlokalizowanych w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², oznaczonych na rysunku Planu symbolem UC;
 - f) tereny innych usług (stacje benzynowe, MOP, itp.), z dopuszczeniem produkcji spełniającej warunki określone w § 7 ust. 4 pkt-y c i e Uchwały, oznaczone na rysunku Planu symbolem U, dla których nie ustala się parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy;
 - g) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku Planu symbolem KD.
 2. Tereny rekreacyjno – wypoczynkowe stanowią trwały element systemu osnowy ekologicznej. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określono w § 7 Uchwały.
 3. Dla usług publicznych określonych w ust. 1 pkt-y 1b, 1d, 1e niniejszego paragrafu, wskaźniki i parametry określono w § 10 ust. 5 pkt-y 1, 2, 3 Uchwały.
 4. Dla systemu komunikacji określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy zawarte w § 14 Uchwały oraz ustalenia szczegółowe dla wyróżnionych w Planie ulic, określone w § 51 Uchwały.
 5. W przestrzeni publicznej objętej strefami ochrony konserwatorskiej ustala się następujące zasady umieszczania obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów usługowo–handlowych, nośników reklamowych, urządzeń technicznych i zieleni:
 - 1) Po sporządzeniu kompleksowej koncepcji estetyzacji miasta obejmującej:
 - a) elementy wyposażenia ulic, placów, ciągów pieszych i rowerowych oraz zieleni publicznej,
 - b) porządkowanie frontów zabudowy i przegród pomiędzy przestrzenią publiczną a prywatną;

warunkiem lokalizacji nowych elementów jest stosowanie zapisów wynikających z tej koncepcji.

- 2) W przestrzeni publicznej, obejmującej ulice, place, ciągi piesze i rowerowe oraz zieleni publiczną, dopuszcza się lokalizacje:
 - a) elementów wyposażenia ulicy obejmujących: siedziska, ławki, podesty wypoczynkowe, stoły, blaty, parawany, pergole, osłony przeciwwiatrowe, tablice informacyjno–reklamowe, słupy ogłoszeniowe, kosze na śmieci,
 - b) urządzeń wyposażenia technicznego obejmujących: przystanki autobusowe, rozmównice telefoniczne, toalety publiczne, pompy i źródła uliczne, fontanny, stacje transformatorowe, drogowskazy, stojaki na rowery, ograniczniki ruchu kołowego i pieszego,
 - c) elementów aranżacji zieleni ulicznej obejmujących: kwiatony, zieleni całoroczną w donicach, pnącza, kraty i osłony wokół drzew i zieleni niskiej,
 - d) tymczasowych obiektów usługowo–handlowych obejmujących: wielofunkcyjne kioski, przedogródki gastronomiczne, ruchome urządzenia małej gastronomii, ruchome urządzenia chłodnicze, obiekty gastronomiczne pod dachami tekstylnymi.
- 3) Ustala się pasy dla ruchu pieszego, przyjazne dla niepełnosprawnych, wolne od barier budowlanych, o minimalnej szerokości 1,5 m.
- 4) Elementami małej architektury w rozumieniu obowiązującego prawa są wszystkie elementy wyposażenia ulic, placów, ciągów pieszych i rowerowych, które nie wymagają trwałego połączenia z gruntem.
- 5) Porządkowanie frontów zabudowy wymaga:
 - a) opracowania katalogu wzorników materiałów i kolorów dopuszczonych do stosowania w elewacjach i pokryciach dachowych,
 - b) opracowanie wzornika przegród pomiędzy przestrzenią publiczną i prywatną (ogrodzenia, kraty w bramach).

§ 10.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1. Na terenach objętych Planem w strefach wskazanych do urbanizacji ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wg jednostek urbanistycznych określonych w Rozdziale III Uchwały, dla:
 - 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) wolnostojącej,
 - b) bliźniaczej,
 - c) szeregowej;
 - 2) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej w zabudowie:
 - a) II kondygnacyjnej,
 - b) III kondygnacyjnej,
 - c) IV kondygnacyjnej,
 - d) V kondygnacyjnej,
 - e) IX kondygnacyjnej,
 - f) XI kondygnacyjnej;
 - 3) zabudowy pierzejowej mieszkaniowo–usługowej:
 - a) Starego Miasta,
 - b) historycznych przedmieść i Nowego Miasta;
 - 4) zabudowy usługowej:
 - a) usług publicznych z dużym udziałem zieleni,
 - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

- c) pozostałych obiektów usługowych ośrodkotwórczych;
- 5) zabudowy produkcyjno – usługowej:
- a) istniejących zespołów zabudowy,
 - b) nowych zespołów zabudowy.
2. Dla występujących na terenach objętych Planem typów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:
- 1) Dla terenów zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej:
 - a) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- maks. intensywność zabudowy I = po/pt	- 0,5
- min. powierzchnia działki (pt)	- 600 m ²
- maks. szerokość frontu działki	- 22 m
- maks. powierzchnia zabudowy (pz)	- 25%
- min. powierzchnia biologicznie czynna	- 35%
- min. 2 miejsca parkingowe / 1 mieszkanie	
 - b) w obrębie istniejących zespołów mieszkaniowych dopuszcza się pod warunkiem spełnienia powyższych parametrów i wskaźników:
 - wtórny podział działek,
 - nową zabudowę jednorodziną wolnostojącą,
 - rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków,
 - c) dla nowej zabudowy w obrębie istniejących zespołów mieszkaniowych:
 - ustala się linie zabudowy będące kontynuacją linii zabudowy budynków w ciągu ulicy,
 - wysokość głównej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyk wyznacza się jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich,
 - geometrię dachu (kął nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich,
 - jednorodny charakter architektoniczny, obejmujący gabaryty budynków, geometrię dachu i kolorystykę.
 - d) dla nowych zespołów mieszkaniowych:
 - linia zabudowy 6 m od frontowej granicy działki, umożliwiającą parkowanie samochodów prostopadle do osi ulicy,
 - maksymalna ilość kondygnacji naziemnych – 2 + poddasze użytkowe,
 - maksymalny poziom rzędnej parteru – 1,80 m ponad średni poziom terenu przed głównym wejściem do budynku,
 - utrzymanie dla całego zespołu jednorodnego charakteru architektonicznego, obejmującego gabaryty budynków, geometrię dachu i kolorystykę.
 - e) dopuszcza się 30% udział usług w powierzchni ogólnej budynku mieszkalnego, pod warunkiem ograniczenia ewentualnych uciążliwości do granic działki i zagwarantowanie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na własnym terenie zgodnie z tabelą zamieszczoną w ust. 7 niniejszego paragrafu.
 - 2) Dla terenów zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej:
 - a) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maks. intensywność zabudowy I = po/pt	- 0,6
- min. powierzchnia działki (pt)	- 400 m ²
- maks. szerokość frontu działki	- 18 m
- maks. powierzchnia zabudowy (pz)	- 30%
- min. powierzchnia biologicznie czynna	- 30%
- min. 2 miejsca parkingowe / 1 mieszkanie	

- b) w obrębie istniejących zespołów mieszkaniowych dopuszcza się pod warunkiem spełnienia powyższych parametrów i wskaźników:
- nową zabudowę jednorodzinną bliźniaczą,
 - rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków,
- c) dla nowej zabudowy w obrębie istniejących zespołów mieszkaniowych:
- linie zabudowy będące kontynuacją linii zabudowy budynków w ciągu ulicy,
 - wysokość głównej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyk wyznacza się jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich,
 - geometrię dachu (kąąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połączeń dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich,
 - jednorodny charakter architektoniczny, obejmujący gabaryty budynków, geometrię dachu i kolorystykę,
- d) dla nowych zespołów mieszkaniowych:
- linia zabudowy 6 m od frontowej granicy działki, umożliwiająca parkowanie samochodów prostopadle do osi ulicy,
 - maksymalna ilość kondygnacji naziemnych – 2 + poddasze użytkowe,
 - maksymalny poziom rzędnej parteru – 1,80 m ponad średni poziom terenu przed głównym wejściem do budynku,
 - utrzymanie dla całego zespołu jednorodnego charakteru architektonicznego, obejmującego gabaryty budynków, geometrię dachu i kolorystykę.
- e) dopuszcza się 30% udział usług w powierzchni ogólnej budynku mieszkalnego, pod warunkiem ograniczenia ewentualnych uciążliwości do granic działki i zagwarantowanie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na własnym terenie zgodnie z tabelą zamieszczoną w ust. 7 niniejszego paragrafu.
- 3) Dla terenów zabudowy jednorodzinnej szeregowej:
- a) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- | | |
|---|----------------------|
| - maks. intensywność zabudowy $I = po/pt$ | - 0,9 |
| - min. powierzchnia działki (pt) | - 300 m ² |
| - maks. szerokość frontu działki | - 12 m |
| - maks. szerokość frontu działek krańcowych | - 16 m |
| - maks. powierzchnia zabudowy (pz) | - 45% |
| - min. powierzchnia biologicznie czynna | - 30% |
| - min. 2 miejsca parkingowe / 1 mieszkanie | |
- b) w obrębie istniejących zespołów mieszkaniowych dopuszcza się pod warunkiem spełnienia powyższych parametrów i wskaźników:
- nową zabudowę jednorodzinną szeregową,
 - rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków,
- c) dla nowej zabudowy w obrębie istniejących zespołów mieszkaniowych:
- linie zabudowy będące kontynuacją linii zabudowy budynków w ciągu ulicy,
 - wysokość głównej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyk wyznacza się jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich,
 - geometrię dachu (kąąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połączeń dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich,
 - jednorodny charakter architektoniczny, obejmujący gabaryty budynków, geometrię dachu i kolorystykę,
- d) dla nowych zespołów mieszkaniowych:
- linia zabudowy 6 m od frontowej granicy działki, umożliwiająca parkowanie samochodów prostopadle do osi ulicy,

- maksymalna ilość kondygnacji naziemnych – 2 + poddasze użytkowe,
 - maksymalny poziom rzędnej parteru – 1,80 m ponad średni poziom terenu przed głównym wejściem do budynku,
 - utrzymanie dla całego zespołu jednorodnego charakteru architektonicznego, obejmującego gabaryty budynków, geometrię dachu i kolorystykę,
 - maksymalna ilość budynków w ciągu – 8.
- e) dopuszcza się 30% udział usług w powierzchni ogólnej budynku mieszkalnego, pod warunkiem ograniczenia ewentualnych uciążliwości do granic działki i zagwarantowanie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na własnym terenie zgodnie z tabelą zamieszczoną w ust. 7 niniejszego paragrafu.
3. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej dopuszcza się wtórny podział istniejących nieruchomości na działki budowlane pod warunkiem zastosowania następujących parametrów, wskaźników i zasad zagospodarowania:
- 1) w zabudowie II kondygnacyjnej:
 - intensywność zabudowy I = po/pt - 0,4 – 0,5
 - powierzchnia zabudowy (pz) - 20% – 25 %
 - powierzchnia biologicznie czynna - 60 – 90 m²/ mieszkanie
 - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie
 - zagwarantowanie bezpiecznego dojazdu do klatek schodowych zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - 2) w zabudowie III kondygnacyjnej:
 - intensywność zabudowy I = po/pt - 0,6 – 0,7
 - powierzchnia zabudowy (pz) - 20% – 25 %
 - powierzchnia biologicznie czynna - 40 – 50 m²/ mieszkanie
 - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie
 - zagwarantowanie bezpiecznego dojazdu do klatek schodowych zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - 3) w zabudowie IV kondygnacyjnej:
 - intensywność zabudowy I = po/pt - 0,8 – 0,9
 - powierzchnia zabudowy (pz) - 20% – 25 %
 - powierzchnia biologicznie czynna - 25 – 30 m²/ mieszkanie
 - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie
 - zagwarantowanie bezpiecznego dojazdu do klatek schodowych zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - 4) w zabudowie V kondygnacyjnej:
 - intensywność zabudowy I = po/pt - 0,9 – 1,0
 - powierzchnia zabudowy (pz) - 20% – 25 %
 - powierzchnia biologicznie czynna - 25 – 30 m²/ mieszkanie
 - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie
 - zagwarantowanie bezpiecznego dojazdu do klatek schodowych zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - 5) w zabudowie IX kondygnacyjnej:
 - intensywność zabudowy I = po/pt - 1,1 – 1,3
 - powierzchnia zabudowy (pz) - 10% – 15 %
 - powierzchnia biologicznie czynna - 15 – 25 m²/ mieszkanie
 - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie
 - zagwarantowanie bezpiecznego dojazdu do klatek schodowych zgodnie z obowiązującymi przepisami.
 - 6) w zabudowie XI kondygnacyjnej:
 - intensywność zabudowy - 1,3 1,5
 - powierzchnia zabudowy - 10% - 13%
 - powierzchnia biologicznie czynna - 12 – 22 m²/ mieszkanie

- min. 1 miejsce postojowe/ 1 mieszkanie
 - zagwarantowanie bezpiecznego dojazdu do klatek schodowych zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 7) W obrębie istniejących zespołów mieszkaniowych dopuszcza się uzupełnienie istniejącej zabudowy przez dobudowanie do ścian szczytowych bez otworów okiennych pojedynczych budynków pod warunkiem spełnienia powyższych parametrów i wskaźników.
- 8) W obrębie istniejących zespołów mieszkaniowych dopuszcza się nową IV kondygnacyjną zabudowę, sytuowaną równolegle do osi ulic, tworzącą domknięcia wewnątrz ulicznych i ustala się:
- a) nieprzekraczalną linię zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni dla ulic klasy:
 - głównej ruchu przyspieszonego (GP) - 10 m
 - zbiorczej (Z) - 8 m
 - lokalnej (L) i dojazdowej (D) - 6 m
 - b) dopuszcza się realizację usług w parterach budynków,
 - c) obowiązują parametry i wskaźniki określone w §10 ust. 3 pkt. 3 Uchwały.
4. Dla występujących na terenach objętych Planem typów zabudowy pierzejowej mieszkaniowo- usługowej ustala się:
- 1) Dla terenów usytuowanych w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązuje nadrzędność ustaleń konserwatorskich określonych w § 8 niniejszej Uchwały.
- 2) Dla zabudowy pierzejowej występującej na terenie Starego Miasta :
- a) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - intensywność zabudowy $I = po/pt$ - 1,5 – 1,9
 - maks. powierzchnia działki (pt) - 300 m²
 - maks. szerokość frontu działki - 8 m
 - maks. powierzchnia zabudowy (pz) - 50%
 - dopuszcza się w przypadkach szczególnie uzasadnionych względami konserwatorskimi zwiększenie % zabudowy
 - min. powierzchnia biologicznie czynna - 10 %
 - miejsca parkingowe w obrębie Starego Miasta - min. 0,5 miejsca postojowego/1 mieszkanie, 1 mp/100 m² powierzchni usługowej, pozostałe miejsca parkingowe na parkingach zbiorczych wyznaczonych w Planie,
 - obowiązująca linia zabudowy pokrywa się z frontową granicą działki
 - nie ustala się proporcji między przeznaczeniem usługowym i mieszkaniowym.
 - b) dopuszcza się wyburzenie budynków nie objętych ochroną konserwatorską,
 - c) zakaz lokalizacji garaży indywidualnych i zbiorowych wolnostojących.
- 3) Dla zabudowy pierzejowej historycznych przedmieść oraz Nowego Miasta :
- a) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - intensywność zabudowy $I = po/pt$ - 1,1 – 1,5
 - maks. powierzchnia działki (pt) - 750 m²
 - szerokość frontu działki - 20 – 22 m
 - maks. powierzchnia zabudowy (pz) - 50%
 - min. powierzchnia biologicznie czynna - 15 %
 - miejsca parkingowe w obrębie działki - min. 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie, 2 mp/100 m² powierzchni usługowej,
 - obowiązująca linia zabudowy pokrywa się z frontową granicą działki,
 - nie ustala się proporcji między przeznaczeniem usługowym i mieszkaniowym.
 - b) w obrębie istniejącej zabudowy mieszkaniowo–usługowej dopuszcza się pod warunkiem spełnienia powyższych parametrów i wskaźników:
 - wtórny podział działek,

- nową zabudowę, rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów nawiązującą do historycznych gabarytów, artykulacji elewacji, geometrii dachów,
 - c) dla prestiżowych obiektów usługowych (obiekty kultury i rozrywki, administracji i otoczenia biznesu) dopuszcza się indywidualne rozwiązania pod warunkiem spełnienia dodatkowych wymogów konserwatorskich,
 - d) dopuszcza się wyburzenie budynków nie objętych ochroną konserwatorską,
 - e) zakaz lokalizacji garaży indywidualnych i zbiorowych wolnostojących.
5. Dla terenów zabudowy usługowej, ustala się:
- 1) Wskaźniki i parametry dla usług publicznych z dużym udziałem zieleni, oznaczonych na rysunku Planu symbolem UZ, w tym: obiektów oświaty (przedszkola, szkoły podstawowe, gimnazja, licea, szkoły zawodowe pomaturalne i policealne oraz szkoły wyższe), obiektów służby zdrowia (szpitale, przychodnie, domy opieki społecznej), obiektów kultury (kościół, domy parafialne, muzea, domu kultury), obiekty obsługi ruchu turystycznego (hotele, aquapark):
 - intensywność zabudowy I = po/pt - 0,3 – 0,4
 - ilość miejsc postojowych na 100 zatrudnionych - 15 - 25
 - 2) Wskaźniki i parametry dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², oznaczonych na rysunku Planu symbolem UC:
 - intensywność zabudowy I = po/pt - 0,25 – 0,30
 - ilość miejsc postojowych na 1000 m² p.o. - 30
 - 3) Wskaźniki i parametry dla pozostałych obiektów usługowych ośrodkotwórczych, wyznaczonych na rysunku Planu symbolem UO, obejmujących: obiekty administracji publicznej, finansowej i gospodarczej, organizacji społecznych oraz skoncentrowane obiekty handlu, gastronomii, kultury i otoczenia biznesu; zróżnicowanie parametrów odniesiono do stref funkcjonalnych:
 - intensywność w zabudowie śródmiejskiej I = po/pt - 0,8 – 1,5
 - intensywność w zabudowie miejskiej I = po/pt - 0,5 – 0,9
 - intensywność w zabudowie przedmiejskiej I = po/pt- 0,3 – 0,8
 - zakaz przeznaczania obiektów na cele handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
 - szczegółowe wskaźniki parkingowe dla przestrzeni usług publicznych zawiera tabela określona w ustępie 7 niniejszego paragrafu.
6. Dla terenów zabudowy produkcyjno-usługowej ustala się:
- 1) Wskaźniki i parametry dla istniejących zespołów zabudowy:
 - intensywność zabudowy I = po/pt - 0,4 – 0,5
 - maks. powierzchnia zabudowy (pz) - 30%
 - min. powierzchnia biologicznie czynna - 15 %
 - ilość miejsc postojowych na 1000 m² p.o. - 20
 - dopuszcza się podziały wtórne pod warunkiem sporządzenia podziałów dla całego zespołu i wydzielenia nowych działek budowlanych spełniających ustalone parametry i wskaźniki,
 - zakaz przeznaczania obiektów na cele handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
 - 2) Wskaźniki i parametry dla nowych zespołów zabudowy:
 - intensywność zabudowy I = po/pt - 0,3 – 0,35
 - powierzchnia działki (pt) - 0,5 – 1 ha
 - szerokość frontu działki - 30 – 60 m
 - maks. powierzchnia zabudowy (pz) - 35%
 - min. powierzchnia biologicznie czynna - 25 %
 - ilość miejsc postojowych na 1000 m²p.o. - 35
 - zakaz przeznaczania obiektów na cele handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

7. Dla przestrzeni publicznych ustala się następujące wskaźniki parkingowe określone w tabeli:

Lp.	Rodzaj funkcji	Jednostka odniesienia ¹	Ilość miejsc parkingowych		
			Stare Miasto ²	Strefa śródmiejska	Pozostałe strefy
			max	max	min
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1	Hotele	10 łóżek		6	6
		100 zatrudnionych	20		
2	Motele	1 pokój	-	1,2	1,2
3	Domy towarowe, sklepy do 2000 m ² ps	1000 m ² ps		25	25
		100 zatrudnionych	20		
4	Hurtownie	1000 m ² psk ¹	-	4,5	4,5
5	Targowiska	1000 m ² pc ¹	-	25	25
6	Restauracje	100 mk ¹		24	24
		100 zatrudnionych	20		
7	Biura, urzędy, poczta, banki	100 m ² pu ¹		30	30
		100 zatrudnionych	20		
8	Przychodnie, gabinety, kancelarie	1000 m ² pu ¹		30	30
		100 zatrudnionych	40		
9	Szpitale	10 łóżek	-	6	6
		100 zatrudnionych			
10	Muzea, wystawy	1000 m ² pu ¹		20	20
		100 zatrudnionych	40		
11	Kina, teatry, dyskoteki	100 ms ¹		22	22
		100 zatrudnionych	30		
12	Małe obiekty sportu	1000 m ² pu ¹		10	10
		100 zatrudnionych	40		
13	Duże obiekty sportu, hale i stadiony	100 ms ¹	-		16
		100 zatrudnionych			
14	Kościoły	1000 m ² pu ¹		6	12
		100 zatrudnionych			
15	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 sala		1,5	1,5
		100 zatrudnionych	20		
16	Szkoły średnie	1 sala		1,5	1,5
		100 zatrudnionych	20		
17	Szkoły wyższe	1 sala		1,5	1,5
		100 zatrudnionych	20		
18	Ogrody działkowe	10 ogrodów	-	3	10

¹ ps – powierzchnia sprzedaży, psk – powierzchnia składowa, pc – powierzchnia całkowita, pu – powierzchnia użytkowa, mk – miejsce konsumpcji, ms – miejsce siedzenia

² Parkowanie ograniczone do niezbędnego minimum (miejsca dla osób niepełnosprawnych, właściciela obiektu, dostawców); pozostała ilość miejsc parkingowych obliczona jak dla strefy o częściowo ograniczonym parkowaniu powinna znajdować się poza strefą ograniczonego parkowania w odległości standardowego dojścia pieszego.