UCHWAŁA NR …../……/14

RADY MIASTA TYCHY

z dnia … …… 2014 r.

w sprawie

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru centrum Miasta Tychy - etap pierwszy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) oraz art. 4 ust. 2 Ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Inicjatyw Lokalnych i Ładu Przestrzennego,

RADA MIASTA TYCHY

stwierdza,

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru centrum Miasta Tychy – etap pierwszy jest zgodny z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy", które zostało uchwalone 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 centrum Miasta Tychy – etap pierwszy, zwany dalej planem**.**

§1

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:
   1) Rozdział 1. Przepisy ogólne;
   2) Rozdział 2. Przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
   3) Rozdział 3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
   4) Rozdział 4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
   5) Rozdział 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
   6) Rozdział 6 Zasady ochrony dóbr kultury współczesnej;
   7) Rozdział 7 Wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych;
   8) Rozdział 8 Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych;
   9) Rozdział 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
   10) Rozdział 10. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
   11) Rozdział 11. Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 9, 11 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru centrum Miasta Tychy – etap pierwszy;
   2) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru centrum Miasta Tychy – etap pierwszy.

§3

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 20,41 ha w granicach określonych na rysunku planu.

ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY OGÓLNE

§4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

1) obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:
   a) granice obszaru planu,
   b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
   d) nieprzekraczalna linia zabudowy dotycząca części zabudowy na wysokości co najmniej 5 metrów,
   e) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów, zgodnie z **§ 6** oraz oznaczeniem w legendzie rysunku planu,
   f) strefa **(spw)** - dopuszczonego podwyższenia wysokości zabudowy,
   g) strefa **(szp)** - dopuszczonej lokalizacji przejścia podziemnego,
   h) strefa **(skp)** - lokalizacji w poziomie terenu: pasaży, ciągów pieszych lub przestrzeni publicznie dostępnych;
   i) strefa **(spp)** - lokalizacji otwartej przestrzeni publicznie dostępnej,
   j) kierunki powiązań komunikacji pieszej do zachowania lub ukształtowania,
   k) strefy dopuszczonej lokalizacji wjazdu i wyjazdu,
   l) dobro kultury współczesnej „Oś Zielona”;
2) informacyjne:
   a) istniejąca sieć wodociągowa,
   b) istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej,
   c) istniejąca sieć kanalizacji deszczowej,
   d) istniejąca sieć elektroenergetyczna,
   e) istniejąca sieć gazowa,
   f) projektowane przystanki kołowej komunikacji publicznej,
   g) zalecany przebieg drogi wewnętrznej.

§5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

1) **obszar planu** – wszystkie tereny w granicach objętych planem, zgodnie z rysunkiem planu;
2) **teren** – cześć obszaru planu wyodrębniona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy;
4) **nośnik reklamowy** – urządzenie techniczne służące prezentacji reklam;
5) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maksimum 12˚;
6) **wysokość budynków** – wysokość budynku, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późń. zm.);
7) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektów budowlanych, w tym: wysokość budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, budowli stanowiących całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – mierzona od najniżej położonego wejścia do budynku albo od poziomu posadowienia budowli, obiektu tymczasowego lub małej architektury do najwyżej położonego elementu obiektu budowlanego;
8) **zabudowa** – obiekt budowlany lub obiekty budowlane, w tym budynek lub zespół budynków, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
9) **zabudowa wielorodzinna** – zabudowa, w której w budynkach mieszkalnych występują więcej niż dwa lokale mieszkalne z dopuszczeniem lokali użytkowych, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
10) **zabudowa mieszkaniowo-usługowa** – zabudowa, w której w budynkach wydzielone są lokale użytkowe i jeden albo dwa lokale mieszkalne, albo budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki usługowe realizowane na wspólnej działce budowlanej;
11) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-jezdnych.;
12) **usługi społeczne** – usługi związane z zaspokojeniem zbiorowych i ogólnospołecznych potrzeb ludności, jak usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji, pomocy społecznej, ubezpieczeń społecznych, opieki zdrowotnej, publicznej administracji, a także świadczone przez instytucje publiczne usługi z zakresu utrzymania porządku publicznego i bezpieczeństwa oraz wymiaru sprawiedliwości.

§6

W planie wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu odpowiednio symbolami:

1) **1MU – 2MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
2) **1MW – 7MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
3) **1U – 12U** – tereny zabudowy usługowej;
4) **1UC – 5UC** – tereny zabudowy usługowej, w tym rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
5) **US** – teren sportu i rekreacji;
6) **1KS – 3KS** – tereny parkingów;
7) **KSUC** – teren parkingu z dopuszczeniem usług w tym rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

8) **1ZP – 9ZP** – tereny zieleni urządzonej;
9) **1KDG – 2KDG** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy głównej;
10) **KDZ** – teren komunikacji – droga publiczna klasy zbiorczej;
11) **1KDL – 4KDL** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy lokalnej;
12) **1KDD – 3KDD** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej;
13) **1KDW – 7KDW** – tereny komunikacji – drogi wewnętrzne.

ROZDZIAŁ 2
PRZEZNACZENIE, PARAMETRY, WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§7

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej** oznaczonych symbolami **1MU – 2MU** ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
   b) zabudowa usługowa, z wykluczeniem:
      - gospodarki odpadami w tym punktów skupu złomu,
      - handlu hurtowego, magazynów, składów,
      - myjni samochodów,
      - salonów sprzedaży pojazdów,
      - stacji naprawy lub diagnostyki pojazdów, urządzeń transportowych lub ich części,
      - stacji paliw;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
   a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość – maks. 2 m,
   b) schodów zewnętrznych, pochylni lub ramp;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 40 %;
4) intensywność zabudowy: maks. 1,2;
5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 30 %,
6) geometria dachów:
   a) dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 30^0, maks. 42^0,
   b) dachy płaskie,
7) wysokość zabudowy: maks. 17 m, w tym wysokość budynków maks. 12 m;
8) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 25 pkt 1, 2, 3 nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1-6
9) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie - które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w pkt: 1-7;
10) nakaz magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
11) dopuszczenie stosowania dla elewacji budynków w zakresie materiałów wyłącznie – tynku, ceramiki, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, szkła;
12) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;

13) zakaz lokalizacji wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych lub o powierzchni większej niż 12 m²;
14) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w formie garaży, z zastrzeżeniem § 24 ust. 4.

§8

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczonych symbolami **1MW – 7MW** ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
2) w lokalach użytkowych dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie w zakresie: administracji, projektowania, finansów, ubezpieczeń, obsługi rynku nieruchomości, oraz inne usługi biurowe, a także usługi handlu, usług społecznych;
3) usługi handlu detalicznego oraz usługi społeczne dopuszcza się wyłącznie na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków lub w kondygnacjach podziemnych;
4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
   a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość – maks. 2 m,
   b) schodów zewnętrznych, pochylni lub ramp;
5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
   a) dla terenów o symbolach: **1MW, 5MW** – maks. 35 %,
   b) dla terenów o symbolach: **2MW** – maks. 40 %,
   c) dla terenów o symbolach: **3MW, 4MW, 6MW, 7MW,** – maks. 30 %;
6) intensywność zabudowy:
   a) dla terenu o symbolu **1MW** – maks. 2,20,
   b) dla terenu o symbolu **2MW** – maks. 5,30,
   c) dla terenów o symbolach **3MW, 8MW** – maks. 3,00,
   d) dla terenu o symbolu **4MW** – maks. 3,20,
   e) dla terenu o symbolu: **5MW** – maks. 4,20,
   f) dla terenu o symbolu **6MW, 7MW** – maks. 3,00,
7) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 25 %;
8) geometria dachów:
   a) budynków - dachy płaskie,
   b) obiektów małej architektury – kształtowanie indywidualnie;
9) wysokość zabudowy:
   a) dla terenu o symbolu **1MW** maks. 25 m, w tym wysokość budynków maks. 20 m,
   b) dla terenów o symbolach: **2MW, 3MW, 5MW, 7MW** maks. 50 m, w tym wysokość budynków maks. 45 m,
   c) dla terenów o symbolach **4MW, 6MW** maks. 65 m, w tym wysokość budynków maks. 60 m,
10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 25 pkt 1, 2, 3 nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1-8;
11) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie – które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w pkt 1-9;
12) nakaz magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
13) dopuszczenie stosowania dla elewacji budynków w zakresie materiałów wyłącznie – tynku, ceramiki, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, szkła;

14) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
15) dopuszczenie lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych wyłącznie na elewacjach budynków w pasie o wysokości 4 m od poziomu terenu i o powierzchni nie większej niż 3 m²;
16) na terenie oznaczonym symbolem **1MW** nakaz zachowania ciągu pieszego na kierunku powiązań komunikacji pieszej, oznaczonych zgodnie z rysunkiem planu.

§9

Dla **terenów zabudowy usługowej** oznaczonych symbolami **1U**, **2U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U** ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa, z wykluczeniem:
   a) gospodarki odpadami w tym punktów skupu złomu,
   b) handlu hurtowego, magazynów, składów,
   c) myjni samochodów,
   d) salonów sprzedaży pojazdów,
   e) stacji naprawy lub diagnostyki pojazdów, urządzeń transportowych lub ich części,
   f) stacji paliw;
2) na terenie oznaczonym symbolem **4U** dopuszcza się lokalizację lokali mieszkalnych powyżej drugiej użytkowej kondygnacji nadziemnej budynków;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
   a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość – maks. 2 m,
   b) schodów zewnętrznych, pochylni lub ramp;
4) na terenach oznaczonych symbolami **1U**, **2U** dopuszcza się lokalizację budynków w granicach działek budowlanych;
5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
   a) dla terenów o symbolach: **1U, 2U, 10U** – maks. 80 %,
   b) dla terenu o symbolu: **4U:** maks. 60 %,
   c) dla terenów o symbolach **5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 11U, 12U:** maks. 50 %;
6) intensywność zabudowy:
   a) dla terenów o symbolach **1U**: maks. 4,0,
   b) dla terenów o symbolach: **2U**: maks. 3,4,
   c) dla terenu o symbolu **4U**: maks. 3,60,
   d) dla terenu o symbolu **5U, 10U, 12U**: maks. 1,50,
   e) dla terenów o symbolach **6U, 7U, 8U, 9U**: maks. 2,40,
7) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
   a) dla terenów o symbolach **1U, 2U**: min. 10 %;
   b) dla terenów o symbolach **4U**, **5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U, 12U:** min. 15 %;
8) geometria dachów:
   a) budynków:
      - dla terenu o symbolu **8U** - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 30^0, maks. 42^0, lub dachy płaskie,
      - dla terenów nie wymienionych w tiret pierwszy - dachy płaskie,
   b) obiektów małej architektury – kształtowana indywidualnie;
9) wysokość zabudowy:
   a) dla terenu o symbolu **1U**: maks. 45 m, w tym wysokość budynków min. 12 m, maks. 40 m,

b) dla terenu o symbolu **2U, 11U**: maks. 25 m, w tym wysokość budynków min. 12 m, maks. 20 m,
c) dla terenu o symbolu **4U**: maks. 45 m, w tym wysokość budynków min. 12 m, maks. 40 m,
d) dla terenu o symbolu **5U**: maks. 17 m, w tym wysokość budynków maks. 12 m,
e) dla terenu o symbolu **6U**: maks. 40 m, maks. 20 m,
f) dla terenu o symbolu **7U, 8U, 9U**: maks. 21 m, w tym wysokość budynków min. 8 m, maks. 16 m,
g) dla terenu o symbolu **8U, 9U**: maks. 21 m, w tym wysokość budynków maks. 16 m,
h) dla terenów o symbolach **10U**: maks. 17 m, w tym wysokość budynków maks. 12 m,
i) dla terenu o symbolu **11U**: maks. 25 m, w tym wysokość budynków min. 8 m, maks. 20 m,
j) dla terenu o symbolu **12U**: maks. 17 m, w tym wysokość budynków maks. 12 m,

10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 25 pkt 1, 2, 3 nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1-8;
11) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie – które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w pkt 1-9;
12) nakaz magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
13) dopuszczenie stosowania dla elewacji budynków w zakresie materiałów wyłącznie – tynku, ceramiki, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, szkła;
14) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
15) dopuszczenie lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych wyłącznie na elewacjach budynków:
a) w pasie o wysokości 6 m od poziomu terenu i o powierzchni nie większej niż 9 m^2,
b) neonów o powierzchni nie większej niż 9 m^2.

§10

Dla **terenu zabudowy usługowej** oznaczonego symbolem **3U** ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa w zakresie kultu religijnego;
2) dopuszczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy usługowej w zakresie usług społecznych – związanych z usługami kultu religijnego;
3) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicach działek budowlanych;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 40 %;
5) intensywność zabudowy: maks. 1,6;
6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 15 %;
7) geometria dachów – kształtowane indywidualnie;
8) wysokość zabudowy: maks. 25 m, w tym wysokość budynków maks. 20 m;
9) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 25 pkt 1, 2, 3 nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1-7;
10) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie - które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w pkt 1-8;
11) dopuszczenie stosowania dla elewacji budynków w zakresie materiałów – tynku, ceramiki, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, szkła;

12) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy,
13) dopuszczenie lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych wyłącznie na elewacjach budynków w pasie o wysokości 6 m od poziomu terenu i o powierzchni nie większej niż 9 m².

§11

Dla **terenów zabudowy usługowej, w tym rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²** oznaczonych symbolami **1UC – 4UC** ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa, w tym obiekty o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², z wykluczeniem:
   a) gospodarki odpadami w tym punktów skupu złomu,
   b) handlu hurtowego, magazynów, składów,
   c) myjni samochodów,
   d) salonów sprzedaży pojazdów,
   e) stacji naprawy lub diagnostyki pojazdów, urządzeń transportowych lub ich części,
   f) stacji paliw;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
   a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość – maks. 2 m,
   b) schodów zewnętrznych, pochylni lub ramp;
3) na terenach oznaczonych symbolami **1UC**, **2UC, 3UC, 4UC** dopuszcza się lokalizację budynków w granicach działek budowlanych;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej maks. 85 %;
5) intensywność zabudowy maks. 4,0;
6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
   a) dla terenu o symbolu **1UC**: 0 %,
   b) dla terenu o symbolu **2UC**: 5 %,
   c) dla terenów o symbolach **3UC, 4UC**: 10 %;
7) geometria dachów:
   a) budynków – dachy płaskie,
   b) obiektów małej architektury – kształtowane indywidualnie;
8) wysokość zabudowy:
   a) min. 17 m, w tym wysokość budynków min. 12 m,
   b) maks. 30 m, w tym wysokość budynków maks. 25 m;
9) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 25 pkt 1, 2, 3 nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1-7;
10) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie – które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w pkt 1-8, 11;
11) nakaz kształtowania wejść do budynków od strony al. Jana Pawła II z poziomu terenu;
12) w strefie **(skp)** nakaz lokalizacji w poziomie terenu: pasaży, ciągów pieszych lub przestrzeni publicznie dostępnej;
13) nakaz magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
14) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;

15) dopuszczenie lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych wyłącznie na elewacjach budynków:
    a) w pasie o wysokości 6 m od poziomu terenu i o powierzchni nie większej niż 9 m²,
    b) neonów o powierzchni nie większej niż 9 m².

§12

Dla **terenu zabudowy usługowej, w tym rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²** oznaczonego symbolem **5UC** ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa, w tym obiekty o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², z wykluczeniem:
    a) gospodarki odpadami w tym punktów skupu złomu,
    b) handlu hurtowego, magazynów, składów,
    c) myjni samochodów,
    d) salonów sprzedaży pojazdów,
    e) stacji naprawy lub diagnostyki pojazdów, urządzeń transportowych lub ich części,
    f) stacji paliw;
2) dopuszczenie lokali mieszkalnych wyłącznie powyżej trzeciej użytkowej kondygnacji nadziemnej budynków;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 4, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
    a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość – maks. 2 m,
    b) schodów zewnętrznych, pochylni lub ramp;
4) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicach działek budowlanych;
5) nieprzekraczalna linia zabudowy dotycząca części budynków na wysokości powyżej 5 m – zgodnie z oznaczenie na rysunku planu;
6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 95 %;
7) intensywność zabudowy maks. 7,0,
8) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej min. 10 %;
9) dopuszczenie bilansowania powierzchni biologicznie czynnej łącznie z terenem oznaczonym symbolem **4ZP**;
10) geometria dachów:
    a) budynków - dachy płaskie,
    b) obiektów małe architektury – kształtowane indywidualnie;
11) wysokość zabudowy:
    a) min. 17 m, w tym wysokość budynków min. 12 m,
    b) maks. 30 m, w tym wysokość budynków maks. 25 m, z zastrzeżeniem lit. c, d,
    c) w strefie **(spw1)**: maks. 45 m, w tym wysokość budynków maks. 40 m,
    d) w strefie **(spw2)**: maks. 65 m, w tym wysokość budynków maks. 60 m;
12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 25 pkt 1, 2, 3 nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1-10;
13) nakaz kształtowania wejść do budynków od strony terenu **4ZP** i al. Jana Pawła II z poziomu terenu;
14) w strefie **(skp)** nakaz lokalizacji w poziomie terenu: pasaży, ciągów pieszych lub przestrzeni publicznie dostępnej;
15) w strefie **(spp)** nakaz urządzenia w poziomie terenu otwartej przestrzeni publicznie dostępnej, z obiektami małej architektury i zielenią urządzoną;
16) nakaz magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;

17) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy,
18) obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się wyłącznie z:
    a) al. Jana Pawła II, ul. Nałkowskiej w strefach dopuszczonej lokalizacji wjazdu i wyjazdu wskazanej na rysunku planu,
    b) drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDW**, poprzez teren oznaczony symbolem **KSUC**,
    c) drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL**, poprzez teren oznaczony symbolem **4ZP**;
19) dopuszczenie lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych wyłącznie na elewacjach budynków:
    a) w pasie o wysokości 6 m od poziomu terenu i o powierzchni nie większej niż 9 m^2,
    b) neonów o powierzchni nie większej niż 9 m^2.

§13

Dla **terenu sportu i rekreacji** oznaczonego symbolem **US** ustala się:

1) przeznaczenie – terenowe obiekty sportu i rekreacji;
2) dopuszczenie lokalizacji budynków toalet publicznych, w tym kontenerowych, o powierzchni zabudowy pojedynczego budynku – maks. 40 m^2;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 5 %;
4) intensywność zabudowy: maks. 0,05;
5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 15 %;
6) geometria dachów - kształtowana indywidualnie;
7) wysokość zabudowy: maks. 12 m, w tym wysokość budynków maks. 5m;
8) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 25 pkt 1, 2, 3 nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1-6;
9) dopuszczenie przebudowy obiektów budowlanych istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie - które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w pkt 1-7;
10) zakaz lokalizacji:
    a) tablic i urządzeń reklamowych,
    b) tymczasowych obiektów budowlanych.

§14

Dla **terenów parkingów** oznaczonych symbolem **1KS-2KS** ustala się:

1) przeznaczenie – parkingi;
2) dopuszczenie lokalizacji usług w zakresie: handlu, gastronomii wyłącznie w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
    a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość – maks. 2 m,
    b) schodów zewnętrznych, pochylni lub ramp;
4) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicach działek budowlanych;
5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 65 %;
6) intensywność zabudowy: maks. 3,2;

7) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 5 %;
8) geometria dachów:
   a) budynków – dachy płaskie,
   b) obiektów małej architektury – kształtowane indywidualnie;
9) wysokość zabudowy: maks. 21 m, w tym wysokość budynków: maks. 16 m;
10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 25 pkt 1, 2, 3 nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1-8;
11) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie - które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w pkt 1-9;
12) dopuszczenie stosowania dla elewacji budynków w zakresie materiałów wyłącznie – tynku, ceramiki, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, szkła;
13) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych lub blachy;
14) dopuszczenie lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych wyłącznie na elewacjach budynków w pasie o wysokości 6 m od poziomu terenu i o powierzchni nie większej niż 9 m²;
15) dla terenu **2KS** obsługę komunikacyjną ustala się wyłącznie z:
   a) ul. Nałkowskiej w strefie dopuszczonej lokalizacji wjazdu i wyjazdu wskazanej na rysunku planu,
   b) drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **5KDW**.

§15

Dla **terenu parkingu** oznaczonego symbolem **3KS** ustala się:
1) przeznaczenie – parking terenowy;
2) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 10 %;
3) wysokość zabudowy: maks. 12 m;
4) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 25 pkt 1, 2, 3 nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt. 1-2 oraz nie ustala się wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, intensywności zabudowy, geometrii dachu;
5) zakaz lokalizacji:
   a) od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy,
   b) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§16

Dla **terenu parkingu z dopuszczeniem usług, w tym rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²** oznaczonego symbolem **KSUC** ustala się:
1) przeznaczenie - zabudowa parkingów;
2) dopuszczenie lokalizacji, powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej, usług, w tym obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², z wykluczeniem:
   a) gospodarki odpadami w tym punktów skupu złomu,
   b) handlu hurtowego, magazynów, składów,
   c) myjni samochodów,
   d) salonów sprzedaży pojazdów,
   e) stacji naprawy lub diagnostyki pojazdów, urządzeń transportowych lub ich części,

f) stacji paliw;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
   a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość – maks. 2 m,
   b) schodów zewnętrznych, pochylni lub ramp;
4) nieprzekraczalna linia zabudowy dotycząca części zabudowy zlokalizowanej na wysokość powyżej 5 metrów – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy;
5) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicach działek budowlanych;
6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 70 %;
7) intensywność zabudowy dla terenów o symbolach maks. 7,4;
8) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla terenów o symbolach min. 10 %;
9) geometria dachów:
   a) budynków - dachy płaskie,
   b) obiektów małej architektury – kształtowane indywidualnie;
10) wysokość zabudowy:
   a) min. 17 m, w tym wysokość budynków min. 12 m,
   b) maks. 30 m, w tym wysokość budynków maks. 25 m, z zastrzeżeniem lit. c,
   c) w strefie zwiększenia wysokości zabudowy oznaczonej symbolem **(spw1)**: maks. 45 m, w tym wysokość budynków maks. 40 m;
11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 25 pkt 1, 2, 3 nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1-9;
12) nakaz kształtowania wejść do budynków od strony al. Jana Pawła II z poziomu terenu;
13) w strefie **(skp)** oznaczonej na rysunku planu nakazuje się lokalizację w poziomie terenu: pasaży, ciągów pieszych lub przestrzeni publicznej dostępnej;
14) nakaz magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
15) nakaz stosowania dla elewacji budynków w zakresie materiałów – tynku, ceramiki, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, szkła, aluminium;
16) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub z blachy;
17) obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się wyłącznie z:
   a) al. Jana Pawła II w strefie dopuszczonej lokalizacji wjazdu i wyjazdu wskazanej na rysunku planu,
   b) drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDW**;
18) dopuszczenie lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych wyłącznie na elewacjach budynków:
   a) w pasie o wysokości 6 m od poziomu terenu i o powierzchni nie większej niż 9 m^2,
   b) neonów o powierzchni nie większej niż 9 m^2.

§17

Dla **terenów zieleni urządzonej** oznaczonych symbolami **1ZP – 3ZP, 9ZP** ustala się:

1) przeznaczenie – zieleń urządzona;
2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 5 %;
3) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 65 %;
4) wysokość zabudowy: maks. 10 m;

5) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 25 pkt 1, 2, 3 nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1-3 oraz nie ustala się intensywności zabudowy, geometrii dachu;
6) zakaz lokalizacji:
   a) tymczasowych obiektów budowlanych,
   b) tablic i urządzeń reklamowych.

§18

Dla **terenów zieleni urządzonej** oznaczonych symbolami **4ZP – 8ZP** ustala się:
1) przeznaczenie – zieleń urządzona;
2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 5 %;
3) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 75 %;
4) wysokość zabudowy: maks. 12 m;
5) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 25 pkt 1, 2, 3 nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1-3 oraz nie ustala się intensywności zabudowy, geometrii dachu;
6) zakaz lokalizacji:
   a) tymczasowych obiektów budowlanych,
   b) tablic i urządzeń reklamowych;
7) na terenie oznaczonym symbolem **4ZP** nakaz ukształtowania ciągu pieszego na kierunku powiązań komunikacji pieszej, oznaczonych zgodnie z rysunkiem planu.

§19

Dla **terenów komunikacji** oznaczonych symbolami **1KDG** – **2KDG** ustala się:
1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy głównej;
2) szerokość części pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
   a) dla terenu o symbolu **1KDG**: min. 15 m, maks. 25,5 m,
   b) dla terenu o symbolu **2KDG**: min. 12,5 m, maks. 24 m;
3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§20

Dla **terenu komunikacji** oznaczonego symbolem **KDZ** ustala się:
1) przeznaczenie – droga publiczna klasy zbiorczej;
2) szerokość części pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu: min. 12,5 m, maks. 23 m,
3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§21

Dla **terenów komunikacji** oznaczonych symbolami **1KDL** – **3KDL** ustala się:
1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy lokalnej;
2) szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
   a) dla terenu o symbolu **1KDL**: min. 31,5 m, maks. 154 m,
   b) dla terenu o symbolu **2KDL**: min. 11,5 m, maks. – 11,5 m,
   c) dla terenu o symbolu **3KDL**: min. 15 m, maks. – 16 m,
   d) dla terenu o symbolu **4KDL**: min. 16,5 m, maks. – 36,5 m;

3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych;
4) na terenie o symbolu **1KDL** w strefie oznaczonej na rysunku planu symbolem **(szp)** dopuszcza się lokalizację przejścia podziemnego.

§22

Dla **terenów komunikacji** oznaczonych symbolami **1KDD – 3KDD** ustala się:

1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy dojazdowej;
2) szerokości pasów drogowych lub ich części w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
   a) dla terenu o symbolu **1KDD**: min. 17 m, maks. 23 m,
   b) dla terenu o symbolu **2KDD**: min. 9,5 m, maks. 37 m,
   c) dla terenu o symbolu **3KDD**: min. 8,5 m, maks. 37 m;
3) na terenie oznaczonym symbolem **1KDD** nakaz ukształtowania ciągu pieszego na kierunku powiązania komunikacji pieszej, oznaczonego zgodnie z rysunkiem planu.

§23

Dla **terenów komunikacji** oznaczonych symbolami **1KDW – 7KDW** ustala się:

1) przeznaczenie – drogi wewnętrzne;
2) szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
   a) dla terenu o symbolu **1KDW**: min. 8,5 m, maks. 9 m,
   b) dla terenu o symbolu **2KDW**: min. 7,5 m, maks. 9 m,
   c) dla terenu o symbolu **3KDW**: 14 m,
   d) dla terenu o symbolu **4KDW**: min. 8,5 m, maks. 15 m,
   e) dla terenu o symbolu **5KDW**: min. 6,5 m, maks. 14 m.
   f) dla terenu o symbolu **6KDW**: min. 14,0 m,, maks. 19 m,
   g) dla terenu o symbolu **7KDW**: min. 8,5 m, maks. 21,0 m.
3) na terenie o symbolu **2KDW** dopuszcza się zabudowę powyżej skrajni drogi wewnętrznej wynoszącej 4,5 m, na następujących zasadach:
   a) przeznaczenie - stosownie do **§11 pkt 1**,
   b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 100 %,
   c) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0 %;
   d) intensywność zabudowy maks. 5,0,
   e) wysokość zabudowy maks. 30 m, w tym wysokość budynków maks. 25 m.

ROZDZIAŁ 3
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§24

1. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:
   1) dla lokali mieszkalnych - 1,5 miejsca na każde mieszkanie, w tym miejsca w garażu;
   2) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 2 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażu;
   3) dla zamieszkania zbiorowego – 2 miejsca na każde 10 osób, w tym miejsca w garażu;
   4) dla sklepów samoobsługowych do 2000 m² powierzchni sprzedaży:
      a) 1 miejsce na 50 m² powierzchni sprzedaży,
      b) 1 miejsce dla samochodu ciężarowego typu TIR,

c) 1 miejsce na 3 stanowiska pracy;

5) dla centrów handlowych lub wielofunkcyjnych o powierzchni powyżej 2000 m² sprzedaży:
   a) 1 miejsce na 30 m² powierzchni sprzedaży,
   b) 1 miejsce dla samochodu ciężarowego typu TIR na 700 m² powierzchni magazynowej (do 5000 m² powierzchni magazynowej),
   c) 1 miejsce dla samochodu ciężarowego typu TIR na 1300 m² powierzchni magazynowej (powyżej 5000 m² powierzchni magazynowej);
6) dla usług biurowych, a w szczególności agencje reklamowe, biura księgowe, biura nieruchomości, biura projektowe, kancelarie, instytucje finansowe lub ubezpieczeniowe – 1 miejsce na każde 20 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
7) dla moteli, hoteli, pensjonatów:
   a) 1 miejsce na każdy pokój,
   b) 2 miejsca na każde 3 stanowiska pracy;
8) dla restauracji, kawiarni:
   a) 1 miejsce na 3 miejsca konsumpcyjne wewnątrz budynku,
   b) 1 miejsce na 6 miejsc konsumpcyjnych na zewnątrz budynku,
   c) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
9) dla barów, klubów – 1 miejsce na 10 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
10) dla usług w zakresie edukacji i pomocy społecznej - 1 miejsce na 200 m² powierzchni użytkowej;
11) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych itp. – 1 miejsce na 10 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
12) dla przedszkoli i żłobków - 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej oraz min. 1 miejsce na 2 stanowiska pracy;
13) dla aptek i sklepów bez samoobsługi – 1 miejsce na 50 m² powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
14) dla usług zdrowia i opieki medycznej:
   a) 4 miejsca na 1 gabinet,
   b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
15) dla centrów konferencyjnych:
   a) 1 miejsce na 5 m² powierzchni sal konferencyjnych,
   b) 1 miejsce na 10 m² pozostałej powierzchni użytkowej;
16) dla kin - 1 miejsce na 5 miejsc na widowni lub 1 miejsce 10 m² powierzchni użytkowej;
17) dla myjni samochodowych bezdotykowych, automatycznych i ręcznych – 2 miejsca na 1 stanowisko oraz 2 miejsca postojowe na 3 stanowiska pracy;
18) dla pozostałych usług – 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.

2. Poza drogami publicznymi, strefami ruchu lub strefami zamieszkania, o których mowa w art. 12a *Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych* czerwca , ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zapatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
   1) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6-15;
   2) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16-40;
   3) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41-100.
   4) 4 % ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowiska wynosi więcej niż 100.
3. Ustala się dla usług nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów – min. 1 miejsce na każde 300 m² powierzchni użytkowej.

4. O ile z ustaleń szczegółowych planu nie wynika inaczej, ustala się następujące sposoby realizacji miejsc, o których mowa w ust. 1 w formie – parkingów terenowych, nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków.

ROZDZIAŁ 4
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§25

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) w zakresie **bezprzewodowej łączności publicznej** dopuszczenie wyłącznie urządzeń technicznych, z zakazem lokalizacji wolnostojących masztów antenowych;
3) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom – nakaz dostaw wody z sieci wodociągowej, a w szczególności z wodociągów: Ø 80 mm, Ø 90 mm Ø 110 mm, Ø 150 mm, Ø 160 mm, Ø 200 mm, Ø 250 mm, Ø 350 mm oznaczonych na mapie zasadniczej;
5) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – nakaz odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, a w szczególności do kanałów sanitarnych: Ø 110 mm, Ø 150 mm, Ø 200 mm, Ø 225 mm, Ø 250 mm, Ø 300 mm, Ø 400 mm, Ø 600 mm oznaczonych na mapie zasadniczej;
6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** dopuszczenie:
   a) odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, w tym do kanałów deszczowych: Ø 150 mm Ø 160 mm, Ø 200 mm, Ø 250 mm, Ø 300 mm, Ø 400, Ø 500, Ø 600 mm Ø 800 mm oznaczonych na mapie zasadniczej,
   b) zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach działek budowlanych;
7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw z:
   a) zdalaczynnej sieci ciepłowniczej zlokalizowanej poza obszarem planu, a w szczególności z kolektorów: 2 x Ø 65 mm, 2 x Ø 80 mm, 2 x Ø 100 mm, 2 x Ø 150 mm, 2 x Ø 200 mm, 2 x Ø 250 mm, 2 x Ø 350 mm, 2 x Ø 500 mm, 2 x Ø 600 mm oznaczonych na mapie zasadniczej,
   b) urządzeń zapewniających dostawy ciepła w kogeneracji, o efektywności energetycznej urządzeń min. 80 %,
   c) odnawialnych źródeł energii;
8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną:**
   a) nakaz dostaw z sieci elektroenergetycznej, a w szczególności z linii elektroenergetycznych: wysokiego napięcia, średniego napięcia lub niskiego napięcia,
   b) dopuszczenie dostaw z:
      - odnawialnych źródeł energii,
      - urządzeń zapewniających dostawy energii elektrycznej w kogeneracji o efektywności energetycznej urządzeń min. 80 %;
9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** dopuszczenie dostaw – z sieci gazowej, a w szczególności z gazociągów: Ø 50 mm, Ø 80 mm, Ø 100 mm, Ø 150 mm, Ø 200 mm, Ø 250 mm, Ø 350 mm oznaczonych na mapie zasadniczej;

10) w zakresie **telekomunikacji** – dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
11) w zakresie **gospodarki odpadami** - nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2013 r., poz. 1399 z późn. zm) oraz opracowaną na podstawie art. 4 tej ustawy Uchwałą Rady Miasta Tychy w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

ROZDZIAŁ 5
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§26

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:
1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
   a) minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, 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 § 25;
2) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007 r. Nr 120, poz. 826 z późn. zm.) w oparciu o art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U z 2013 r., poz. 1232 z późn. zm.) na terenach o symbolach **1MW – 7MW, 1MU, 2MU, US** jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miasta powyżej 100 tys.

ROZDZIAŁ 6
ZASADY OCHRONY DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§27

1. W obszarze planu zlokalizowana jest Oś Zielona – element kompozycji urbanistycznej Miasta Tychy stanowiący dobro kultury współczesnej, której granice oznaczono na rysunku planu.
2. W granicach o których mowa w ust. 1 ustala się:
   1) nakaz realizacji szpalerów drzew wzdłuż terenu oznaczonego symbolem **1KDL**, w ramach terenów zieleni urządzonej,
   2) nakaz realizacji jednorodnych stylowo obiektów małej architektury, w tym ławek, i oświetlenia.

ROZDZIAŁ 7
WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

§28

1. W obszarze planu zlokalizowane są obszary przestrzeni publicznych, w rozumieniu Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obejmujące tereny: **1KDL, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP**.
2. Na terenie oznaczonym symbolem **1KDL** ustala się:
   1) nakaz realizacji pasa zieleni dzielącego jezdnie,
   2) dopuszcza się realizację szpaleru drzew w pasie zieleni, o którym mowa w pkt 1.

3. Na terenach **4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP** dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych obsługujących czasowe imprezy okolicznościowe.

ROZDZIAŁ 8
GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH

§29

Obszar planu zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego złoże węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” WK 373.

ROZDZIAŁ 9
SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

§30

Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90^0 z tolerancją 15 %;
2) dla terenów o symbolach **1MU, 2MU:**
   a) szerokość frontów działek:
      - dla zabudowy bliźniaczej min. 9,5 m,
      - dla zabudowy wolnostojącej min. 18 m,
   b) powierzchnia działek – min. 800 m²;
3) dla terenów o symbolach **1MW - 7MW**:
   a) szerokość frontów działek – min. 40 m,
   b) powierzchnia działek – min. 1500 m²;
4) dla terenów o symbolach **1U - 12U**:
   a) szerokość frontów działek – min. 20 m,
   b) powierzchnia działek – min. 1000 m²;
5) dla terenu o symbolu **1UC**:
   a) szerokość frontów działek – min. 20 m,
   b) powierzchnia działek – min. 430 m²;
6) dla terenów o symbolach **2UC – 4UC**:
   a) szerokość frontów działek – min. 23 m,
   b) powierzchnia działek – min. 1200 m²;
7) dla terenów o symbolach **5UC – 6UC**:
   a) szerokość frontów działek – min. 40 m,
   b) powierzchnia działek – min. 3000 m²;
8) dla terenów o symbolach **1KS - 3KS**:
   a) szerokość frontów działek – min. 25 m,
   b) powierzchnia działek – min. 1000 m².

ROZDZIAŁ 10
STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU

§31

1. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30 % na terenach o symbolach: **1UC, 2UC, 3UC, 5UC, KSUC**.
2. Na terenach niewymienionych w ust. 1, w związku z art. 87 ust. 3a Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisu dotyczącego stawki procentowej, o której mowa w ust. 1 nie stosuje się.

ROZDZIAŁ 11
PRZEPISY KOŃCOWE

§32

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§33

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

PROJEKT RYSUNKU PLANU - 30 września 2014 r.

ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR ...../...../14
RADY MIASTA TYCHY
Z DNIA ... . 2014 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU CENTRUM MIASTA W TYCHACH - - ETAP PIERWSZY

RYSUNEK PLANU — SKALA 1 : 1 000

N

0 25 50

al. Jana Pawła II

ul. Armii Krajowej

ul. Orzeszkowej

ul. Dmowskiego

ul. Nałkowskiej

1KDG 1UC 1KDW 1U 2UC 2KDW 2U 2MW 3UC 3KDW KSUC 5UC (spw1) (spw2) 4ZP 1KDL 4U 5U 5MW 6KDW 6U 4KDL 2KDD 1MU 8U 9U 2MU 11U 7KDW 7U 10U 3KDD 9ZP 2KDG KDZ (skp) (spp) 1KDD 4KDW 4UC 2ZP 3U US 1ZP 5KDW 2KS 1MW 3MW 4MW 1KS 3ZP 4KDW 6MW 7MW 5ZP 2KDL 3KDL 12U 6ZP 3KS (6ZP) 7ZP 8ZP

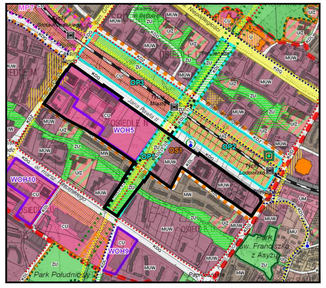
LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- granice obszaru planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczącą części zabudowy na wysokości co najmniej 5 metrów
- MU - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
- MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- U - tereny zabudowy usługowej
- UC - tereny zabudowy usługowej, w tym rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
- US - teren sportu i rekreacji
- KS - tereny parkingów
- KSUC - teren parkingu z dopuszczeniem usług, w tym rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- KDG - tereny komunikacji - drogi publiczne klasy głównej
- KDZ - teren komunikacji - droga publiczna klasy zbiorczej
- KDL - tereny komunikacji - drogi publiczne klasy lokalnej
- KDD - tereny komunikacji - drogi publiczne klasy dojazdowej
- KDW - tereny komunikacji - drogi wewnętrzne
- (spw...) - strefa (spw) - dopuszczonego podwyższenia wysokości zabudowy
- (szp) - strefa (szp) - dopuszczonej lokalizacji przejścia podziemnego
- (skp) - strefa (skp) - lokalizacji w poziomie terenu: pasaży, ciągów pieszych lub przestrzeni publicznie dostępnych
- (spp) - strefa (spp) - lokalizacji otwartej przestrzeni publicznie dostępnej
- kierunki powiązań komunikacji pieszej do zachowania lub ukształtowania
- strefy dopuszczonej lokalizacji wjazdu i wyjazdu
- dobro kultury współczesnej "Oś Zielona"

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- Ⓐ - projektowane przystanki kołowej komunikacji publicznej
- zalecany przebieg drogi wewnętrznej

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