

**UCHWAŁA NR...../...../23  
RADY MIASTA TYCHY  
z dnia ..... 2023 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru centrum miasta Tychy.**

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 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977) 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 centrum miasta Tychy nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”, przyjętego Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.,

**i uchwala**

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru centrum miasta Tychy, 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, wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu;
- 3) Rozdział 3 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 4) Rozdział 4 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 5) Rozdział 5 – Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 6) Rozdział 6 – Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) Rozdział 7 – Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 8) Rozdział 8 – Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 9) Rozdział 9 – Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) Rozdział 10 – Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

- 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 mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## § 2

1. Załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną część, jest załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000, zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy” w skali 1 : 10 000 z oznaczeniem granic obszaru planu.
2. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:
  - 1) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
  - 2) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.
3. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

## § 3

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 18,3 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację Uchwały Nr XXVIII/567/21 Rady Miasta Tychy z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru centrum miasta Tychy.

## § 4

1. 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) obowiązujące linie zabudowy,
    - d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
    - e) miejsca zmiany lub zakończenia linii zabudowy,
    - f) nieprzekraczalne linie wyniesienia budynku,
    - g) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów - zgodnie z § 6,
    - h) strefy zwiększenia wysokości budynków – **(sw)**,
    - i) „Oś Zielona” – dobro kultury współczesnej objęte ochroną na mocy planu,
    - j) lokalizacja dominanty przestrzennej,
    - k) zabytek ruchomy – kamienny krzyż przydrożny objęty ochroną na mocy planu,
    - l) granica strefy śródmiejskiej stanowiącej zabudowę śródmiejską,
    - m) kierunki ciągu pieszego do ukształtowania.

- 2) Informacyjne:

- a) „Oś Zielona” – dobro kultury współczesnej,
- b) granica strefy śródmiejskiej stanowiącej zabudowę śródmiejską,

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

## § 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

- 1) **obszar planu** – wszystkie tereny w granicach objętych planem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) **teren** – część obszaru planu wyodrębniona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym ją spośród innych terenów, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 3) **zabudowa** – obiekt budowlany lub obiekty budowlane, w tym budynek lub zespół budynków, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, drogami wewnętrznymi, dojazdami, budynkami gospodarczymi, parkingami, zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 4) **powierzchnia zabudowy budynków** – powierzchnia zabudowy budynków, o której mowa w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych PN-ISO 9836, przywołanej w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r., poz. 1679);
- 5) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu w granicach działki budowlanej zajęta przez budynki (powierzchnia zabudowy budynków) lub inne obiekty budowlane, których charakterystycznym parametrem jest powierzchnia zabudowy, a zwłaszcza: altany, wiaty, garaże, tymczasowe obiekty budowlane.
- 6) **wysokość budynków** – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225);
- 7) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektów budowlanych, w tym wysokość:
  - a) budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi ponad budynkami - mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyższego położonego elementu instalacji lub urządzenia technicznego,
  - b) budowli stanowiących całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – mierzona od najniższego poziomu terenu na zewnętrznym obrysie obiektu do najwyższego położonego elementu budowli, obiektu tymczasowego lub małej architektury;
- 8) **podium** – budynek lub część bryły budynku stanowiąca nadziemne kondygnacje użytkowe budynku, na których lokalizuje się wyniesienie budynku, zgodnie z ustaleniami planu;
- 9) **wyniesienie budynku** – kondygnacja lub kondygnacje użytkowe budynku zlokalizowane nad podium zgodnie z ustaleniami planu;

- 10) **dominanta przestrzenna** – obiekt, w tym obiekt budowlany, który koncentruje uwagę obserwatorów;
- 11) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu, do której przylega przynajmniej 70% fasady przynajmniej dwóch pierwszych nadziemnych kondygnacji budynków, z dopuszczeniem wycofania fasady w celu realizacji elementów, takich jak nisze, wnęki, podcienia, arkady, loggie, galerie, których zewnętrzny obrys pokrywa się z obowiązującą linią zabudowy;
- 12) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu, określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza nieprzekraczalną linią zabudowy:
  - a) obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury za wyjątkiem miejsc gromadzenia odpadów,
  - b) balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji wysuniętych na odległość nie przekraczającą 2 m;
- 13) **nieprzekraczalna linia wyniesienia budynku** – linia wyznaczona na rysunku planu, określająca maksymalny zasięg wyniesienia budynku;
- 14) **wskaźnik wyniesienia budynku** – parametr określający stosunek powierzchni całkowitej wyniesienia budynku w odniesieniu do powierzchni zabudowy budynków, przy czym nie stosuje się go w strefach zwiększenia wysokości budynków (**sw**);
- 15) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, placów zabaw, terenowych urządzeń sportu i rekreacji, ciągów pieszych i rowerowych – wraz z urządzeniami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 16)  **błękitno-zielona infrastruktura** – zieleń urządzona, której główne funkcje związane są z retencją wód opadowych i roztopowych oraz regulacją temperatury, w tym ogrody deszczowe, niecki infiltracyjne, rowy, zbiorniki i stawy retencyjne, nawierzchnie przepuszczalne, a także zielone dachy;
- 17) **zielony dach** – pokrycie dachowe urządzone w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin;
- 18) **zabudowa wielofunkcyjna** – zabudowa usługowa lub mieszkaniowa wielorodzinna, w której budynku lub zespole budynków występują lokale o co najmniej dwóch funkcjach spośród takich jak: mieszkaniowa, handlowa, biurowa, usługowa inna niż handlowa lub biurowa, produkcja wyrobów piekarniczych i cukierniczych;
- 19) **zabudowa wielofunkcyjna intensywna** – zabudowa wielofunkcyjna, w której dopuszcza się obiekty handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 20) **usługi społeczne** - usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji, opieki i pomocy społecznej, opieki zdrowotnej, bezpieczeństwa publicznego;
- 21) **przestrzeń rekreacyjna** – zagospodarowanie działki budowlanej lub budynku służące integracji i zaspokajaniu potrzeb rekreacji przynajmniej ogółu mieszkańców budynku.

## § 6

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

- 1) **U/MW1 – U/MW11** – tereny zabudowy wielofunkcyjnej;
- 2) **UC/MW1 – UC/MW7** – tereny zabudowy wielofunkcyjnej intensywnej;
- 3) **KSU1 – KSU2** – tereny zabudowy obsługi komunikacji i usług;
- 4) **ZP1 – ZP5** – tereny zieleni urządzonej;
- 5) **PP** – teren placu publicznego;
- 6) **KDG** – teren komunikacji – droga publiczna klasy głównej;
- 7) **KDZ** – teren komunikacji – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 8) **KDL1 – KDL2** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy lokalnej;
- 9) **KDD1 – KDD2** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 10) **KDX1 – KDX5** – tereny komunikacji – ciągi pieszo-jezdne;
- 11) **KP1 – KP6** – tereny komunikacji pieszej publicznej.

## Rozdział 2

### PRZEZNACZENIE TERENÓW, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY, WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW, ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

#### § 7

Dla **terenów zabudowy wielofunkcyjnej**, oznaczonych symbolami **U/MW1 – U/MW5** i **U/MW9 – U/MW11** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa wielofunkcyjna;
- 2) forma budynków – podium z wyniesieniem budynku na zasadach określonych w planie;
- 3) zasady lokalizacji funkcji w zabudowie, o której mowa w **pkt. 1**:
  - a) na pierwszej nadziemnej kondygnacji budynków przylegających do obowiązującej linii zabudowy od strony tej linii min. 50% powierzchni użytkowej – usługi z zakresu usług: społecznych, handlu detalicznego, rzemieślniczych, gastronomicznych, kultury, sztuki, rozrywki, sportu, rekreacji i turystyki,
  - b) funkcja usługowa stanowi min. 30% sumy powierzchni użytkowej podiów;
- 4) linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 70%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 3,0, maks. 7,0;
- 7) wielkość powierzchni zajętej przez wyniesienie budynku poza strefą **(sw)** w stosunku do powierzchni zabudowy podium – maks. 50%;
- 8) wskaźnik wyniesienia budynku – maks. 1,5;
- 9) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35%, z czego minimum 50% jako nieutwardzonej powierzchni na gruncie, urządzonej jako teren umożliwiający vegetację roślin, z wykluczeniem zastosowania geokraty, kostki betonowej ażurowej i żwiru;
- 10) geometria dachów budynków – dowolna, z zastrzeżeniem **pkt. 12 lit. e**;
- 11) wysokość zabudowy – maks. 41 m, w tym wysokość budynków:
  - a) podium – min. 15 m, maks. 19 m,
  - b) podium z wyniesieniem budynku – maks. 36 m;



- 12) nakaz:
  - a) realizacji przestrzeni rekreacyjnej,
  - b) realizacji wyniesienia budynku i jego najwyższego punktu w dowolnej części strefy zwiększenia wysokości budynków (**sw**),
  - c) realizacji dla min. 50% lokali mieszkalnych min. 1 balkonu, loggi lub tarasu, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej,
  - d) kształtowania witryn w usługowej części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków przylegających do obowiązującej linii zabudowy na co najmniej 50% długości elewacji od strony tej linii,
  - e) kształtowania dachów podium w formie zielonych dachów na co najmniej 60% powierzchni,
  - f) zmiany stylu kształtowania fasady podium przylegającego do obowiązującej linii zabudowy maks. co 40 m rozwiązaniami architektonicznymi w tym m.in. rytmiką, podziałami, materiałami;
- 13) zakaz lokalizacji parkingów terenowych dla samochodów z dopuszczeniem realizacji na poziomie terenu maks. 25% minimalnej liczby wymaganych miejsc, o których mowa w **§ 23 ust. 8**;
- 14) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 15) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>;
- 16) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 24**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 10 i 12**.

## **§ 8**

Dla **terenu zabudowy wielofunkcyjnej**, oznaczonego symbolem **U/MW6 – U/MW7**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa wielofunkcyjna;
- 2) forma budynków – podium z wyniesieniem budynku w strefie zwiększenia wysokości budynków (**sw**);
- 3) zasady lokalizacji funkcji w zabudowie, o której mowa w **pkt. 1**:
  - a) na pierwszej nadziemnej kondygnacji budynków przylegających do obowiązującej linii zabudowy od strony tej linii min. 50% powierzchni użytkowej – usługi z zakresu usług: społecznych, handlu detalicznego, rzemieślniczych, gastronomicznych, kultury, sztuki, rozrywki, sportu, rekreacji i turystyki,
  - b) funkcja usługowa stanowi min. 30% sumy powierzchni użytkowej podiów;
- 4) linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 80%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 3,0, maks. 13,5;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30%;
- 8) geometria dachów budynków – dowolna, z zastrzeżeniem **pkt. 10 lit. e**;
- 9) wysokość zabudowy – maks. 76 m, w tym wysokość budynków:
  - a) podium – min. 15 m, maks. 19 m,
  - b) podium z wyniesieniem budynku w strefie (**sw**) – min. 54 m, maks. 71 m;

- 10) nakaz:
  - a) realizacji przestrzeni rekreacyjnej,
  - b) realizacji wyniesienia budynku i jego najwyższego punktu w dowolnej części strefy zwiększenia wysokości budynków (**sw**),
  - c) realizacji dla min. 50% lokali mieszkalnych min. 1 balkonu, loggi lub tarasu, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej,
  - d) kształtowania witryn w usługowej części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków przylegających do obowiązującej linii zabudowy na co najmniej 50% długości elewacji od strony tej linii,
  - e) kształtowania dachów podium w formie zielonych dachów na co najmniej 60% powierzchni,
  - f) zmiany stylu kształtowania fasady podium przylegającego do obowiązującej linii zabudowy maks. co 40 m rozwiązaniami architektonicznymi w tym m.in. rytmiką, podziałami, materiałami,
  - g) uwzględnienia kierunków ciągów pieszych do ukształtowania;
- 11) zakaz lokalizacji parkingów terenowych dla samochodów z dopuszczeniem realizacji na poziomie terenu maks. 25% minimalnej liczby wymaganych miejsc, o których mowa w **§ 23 ust. 8**;
- 12) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 13) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 24**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 8 i 10**.

## **§ 9**

Dla **terenu zabudowy wielofunkcyjnej**, oznaczonego symbolem **U/MW8**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa wielofunkcyjna;
- 2) forma budynków – podium z wyniesieniem budynku na zasadach określonych w planie;
- 3) zasady lokalizacji funkcji w zabudowie, o której mowa w **pkt. 1**:
  - a) na pierwszej nadziemnej kondygnacji budynków przylegających do obowiązującej linii zabudowy od strony tej linii min. 50% powierzchni użytkowej – usługi z zakresu usług: społecznych, handlu detalicznego, rzemieślniczych, gastronomicznych, kultury, sztuki, rozrywki, sportu, rekreacji i turystyki,
  - b) funkcja usługowa stanowi min. 30% sumy powierzchni użytkowej podiów;
- 4) linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 80%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 3,0, maks. 13,5;
- 7) wielkość powierzchni zajętej przez wyniesienie budynku poza strefą (**sw**) w stosunku do powierzchni zabudowy podium – maks. 50%;
- 8) wskaźnik wyniesienia budynku – maks. 1,5;
- 9) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30%, z czego minimum 50% jako nieutwardzonej powierzchni na gruncie, urządzonej jako teren umożliwiający vegetację roślin, z wykluczeniem zastosowania geokraty, kostki betonowej ażurowej i żwiru;

- 10) geometria dachów budynków – dowolna, z zastrzeżeniem **pkt. 12 lit. e**;
- 11) wysokość zabudowy – maks. 76 m, w tym wysokość budynków:
  - a) podium – min. 15 m, maks. 19 m,
  - b) podium z wyniesieniem budynku poza strefą (**sw**) – maks. 36 m,
  - c) podium z wyniesieniem budynku w strefie (**sw**) – min. 54 m, maks. 71 m;
- 12) nakaz:
  - a) realizacji przestrzeni rekreacyjnej,
  - b) realizacji wyniesienia budynku i jego najwyższego punktu w dowolnej części strefy zwiększenia wysokości budynków (**sw**),
  - c) realizacji dla min. 50% lokali mieszkalnych min. 1 balkonu, loggi lub tarasu, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej,
  - d) kształtowania witryn w usługowej części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków przylegających do obowiązującej linii zabudowy na co najmniej 50% długości elewacji od strony tej linii,
  - e) kształtowania dachów podium w formie zielonych dachów na co najmniej 60% powierzchni,
  - f) zmiany stylu kształtowania fasady podium przylegającego do obowiązującej linii zabudowy maks. co 40 m rozwiązaniami architektonicznymi w tym m.in. rytmiką, podziałami, materiałami;
- 13) zakaz lokalizacji parkingów terenowych dla samochodów z dopuszczeniem realizacji na poziomie terenu maks. 25% minimalnej liczby wymaganych miejsc, o których mowa w **§ 23 ust. 8**;
- 14) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 15) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 24**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 10 i 12**.

## **§ 10**

Dla **terenu zabudowy wielofunkcyjnej intensywnej**, oznaczonego symbolem **UC/MW1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa wielofunkcyjna, z dopuszczeniem lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) forma budynków – podium z wyniesieniem budynku na zasadach określonych w planie;
- 3) zasady lokalizacji funkcji w zabudowie, o której mowa w **pkt. 1**:
  - a) na pierwszej nadziemnej kondygnacji budynków przylegających do obowiązującej linii zabudowy od strony tej linii min. 50% powierzchni użytkowej – usługi z zakresu usług: społecznych, handlu detalicznego, rzemieślniczych, gastronomicznych, kultury, sztuki, rozrywki, sportu, rekreacji i turystyki,
  - b) funkcja usługowa stanowi min. 30% sumy powierzchni użytkowej podiów;
- 4) linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 100%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 3,0, maks. 8,5;



- 7) wielkość powierzchni zajętej przez wyniesienie budynku w stosunku do powierzchni zabudowy podium – maks. 50%;
- 8) wskaźnik wyniesienia budynku – maks. 1,5;
- 9) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 25%;
- 10) geometria dachów budynków – dowolna, z zastrzeżeniem **pkt. 12 lit. d**;
- 11) wysokość zabudowy – maks. 41 m, w tym wysokość budynków:
  - a) podium – min. 15 m, maks. 19 m,
  - b) podium z wyniesieniem budynku – maks. 36 m;
- 12) nakaz:
  - a) realizacji przestrzeni rekreacyjnej,
  - b) realizacji dla min. 50% lokali mieszkalnych min. 1 balkonu, loggi lub tarasu, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej,
  - c) kształtowania witryn w usługowej części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków przylegających do obowiązującej linii zabudowy na co najmniej 50% długości elewacji od strony tej linii,
  - d) kształtowania dachów podium w formie zielonych dachów na co najmniej 60% powierzchni,
  - e) zmiany stylu kształtowania fasady podium przylegającego do obowiązującej linii zabudowy maks. co 40 m rozwiązaniami architektonicznymi w tym m.in. rytmiką, podziałami, materiałami;
- 13) zakaz lokalizacji parkingów terenowych dla samochodów z dopuszczeniem realizacji na poziomie terenu maks. 25% minimalnej liczby wymaganych miejsc, o których mowa w **§ 23 ust. 8**;
- 14) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
- 15) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 24**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 10 i 12**;
- 16) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie:
  - a) dopuszczenie termomodernizacji i przebudowy,
  - b) w przypadku rozbudowy nie stosuje się ustaleń w zakresie obowiązującej linii zabudowy.

## **§ 11**

Dla **terenów zabudowy wielofunkcyjnej intensywnej**, oznaczonych symbolami **UC/MW2, UC/MW3, UC/MW6 i UC/MW7**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa wielofunkcyjna, z dopuszczeniem lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) forma budynków – podium z wyniesieniem budynku na zasadach określonych w planie;
- 3) zasady lokalizacji funkcji w zabudowie, o której mowa w **pkt. 1**:

- a) na pierwszej nadziemnej kondygnacji budynków przylegających do obowiązującej linii zabudowy od strony tej linii min. 50% powierzchni użytkowej – usługi z zakresu usług: społecznych, handlu detalicznego, rzemieślniczych, gastronomicznych, kultury, sztuki, rozrywki, sportu, rekreacji i turystyki,
- b) funkcja usługowa stanowi min. 25% sumy powierzchni użytkowej podiów;
- 4) linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 100%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 3,0, maks. 7,5;
- 7) wielkość powierzchni zajętej przez wyniesienie budynku w stosunku do powierzchni zabudowy podium – maks. 50%;
- 8) wskaźnik wyniesienia budynku – maks. 1,5;
- 9) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 25%;
- 10) geometria dachów budynków – dowolna, z zastrzeżeniem **pkt. 12 lit. d**;
- 11) wysokość zabudowy – maks. 41 m, w tym wysokość budynków:
  - a) podium – min. 15 m, maks. 19 m,
  - a) podium z wyniesieniem budynku – maks. 36 m;
- 12) nakaz:
  - a) realizacji przestrzeni rekreacyjnej,
  - b) realizacji dla min. 50% lokali mieszkalnych min. 1 balkonu, loggi lub tarasu, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej,
  - c) kształtowania witryn w usługowej części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków przylegających do obowiązującej linii zabudowy na co najmniej 50% długości elewacji od strony tej linii,
  - d) kształtowania dachów podium w formie zielonych dachów na co najmniej 60% powierzchni,
  - e) zmiany stylu kształtowania fasady podium przylegającego do obowiązującej linii zabudowy maks. co 40 m rozwiązaniami architektonicznymi w tym m.in. rytmiką, podziałami, materiałami,
  - f) wycofania elewacji piątej kondygnacji podium o min. 2 m od obowiązującej linii zabudowy od strony terenów o symbolach **KP1, KP2, KP3, KP4, KP5 i KP6** z dopuszczeniem skośnego przekrycia powstałej różnicy elewacją lub dachem;
- 13) zakaz lokalizacji parkingów terenowych dla samochodów z dopuszczeniem realizacji na poziomie terenu maks. 25% minimalnej liczby wymaganych miejsc, o których mowa w **§ 23 ust. 8**;
- 14) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 15) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 24**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 10 i 12**.

## § 12

Dla **terenu zabudowy wielofunkcyjnej intensywnej**, oznaczonego symbolem **UC/MW4**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa wielofunkcyjna, z dopuszczeniem lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) zasady lokalizacji funkcji w zabudowie, o której mowa w **pkt. 1**:
  - a) na pierwszej nadziemnej kondygnacji budynków przylegających do obowiązującej linii zabudowy od strony tej linii min. 50% powierzchni użytkowej – usługi z zakresu usług: społecznych, handlu detalicznego, rzemieślniczych, gastronomicznych, kultury, sztuki, rozrywki, sportu, rekreacji i turystyki,
  - b) funkcja usługowa stanowi min. 25% sumy powierzchni użytkowej budynków;
- 3) linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 90%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 3,0, maks. 7;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30%;
- 7) geometria dachów budynków – dowolna, z zastrzeżeniem **pkt. 9 lit. d**;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 24 m, w tym wysokość budynków – maks. 19 m;
- 9) nakaz:
  - a) realizacji przestrzeni rekreacyjnej,
  - b) realizacji dla min. 50% lokali mieszkalnych min. 1 balkonu, loggi lub tarasu, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej,
  - c) kształtowania witryn w usługowej części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków przylegających do obowiązującej linii zabudowy na co najmniej 50% długości elewacji od strony tej linii,
  - d) kształtowania dachów w formie zielonych dachów na co najmniej 60% powierzchni dachów,
  - e) zmiany stylu kształtowania fasady budynku przylegającego do obowiązującej linii zabudowy maks. co 40 m rozwiązaniami architektonicznymi w tym m.in. rytmiką, podziałami, materiałami,
  - f) wycofania elewacji piątej kondygnacji o min. 2 m od obowiązującej linii zabudowy od strony terenów o symbolach **KP3** i **KP4** z dopuszczeniem skośnego przekrycia powstałej różnicy elewacją lub dachem;
- 10) zakaz lokalizacji parkingów terenowych dla samochodów z dopuszczeniem realizacji na poziomie terenu maks. 25% minimalnej liczby wymaganych miejsc, o których mowa w **§ 23 ust. 8**;
- 11) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 24**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 7 i 9**.

### § 13

Dla **terenu zabudowy wielofunkcyjnej intensywnej**, oznaczonego symbolem **UC/MW5**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa wielofunkcyjna, z dopuszczeniem lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;

- 2) forma budynków – podium z wyniesieniem budynku na zasadach określonych w planie;
- 3) zasady lokalizacji funkcji w zabudowie, o której mowa w **pkt. 1**:
  - a) na pierwszej nadziemnej kondygnacji budynków przylegających do obowiązującej linii zabudowy od strony tej linii min. 50% powierzchni użytkowej – usługi z zakresu usług: społecznych, handlu detalicznego, rzemieślniczych, gastronomicznych, kultury, sztuki, rozrywki, sportu, rekreacji i turystyki,
  - b) funkcja usługowa stanowi min. 25% sumy powierzchni użytkowej podiów;
- 4) linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 100%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 3,0, maks. 11,25;
- 7) wielkość powierzchni zajętej przez wyniesienie budynku poza strefą (**sw**) w stosunku do powierzchni zabudowy podium – maks. 50%;
- 8) wskaźnik wyniesienia budynku – maks. 1,5;
- 9) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 25%;
- 10) geometria dachów budynków – dowolna, z zastrzeżeniem **pkt. 12 lit. e**;
- 11) wysokość zabudowy – maks. 76 m, w tym wysokość budynków:
  - a) podium – min. 15 m, maks. 19 m,
  - b) podium z wyniesieniem budynku poza strefą (**sw**) – maks. 36 m,
  - c) podium z wyniesieniem budynku w strefie (**sw**) – min. 36 m, maks. 71 m;
- 12) nakaz:
  - a) realizacji przestrzeni rekreacyjnej,
  - b) zwiększenia wysokości budynków do wysokości określonej w **pkt. 11 lit. c** w strefie (**sw**) w dowolnej jej części,
  - c) realizacji dla min. 50% lokali mieszkalnych min. 1 balkonu, loggi lub tarasu, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej,
  - d) kształtowania witryn w usługowej części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków przylegających do obowiązującej linii zabudowy na co najmniej 50% długości elewacji od strony tej linii,
  - e) kształtowania dachów podium w formie zielonych dachów na co najmniej 60% powierzchni,
  - f) zmiany stylu kształtowania fasady podium przylegającego do obowiązującej linii zabudowy maks. co 40 m rozwiązaniami architektonicznymi w tym m.in. rytmiką, podziałami, materiałami,
  - g) wycofania elewacji piątej kondygnacji podium o min. 2 m od obowiązującej linii zabudowy od strony terenów o symbolach **KP1** i **KP5** z dopuszczeniem skośnego przekrycia powstałej różnicy elewacją lub dachem;
- 13) zakaz lokalizacji parkingów terenowych dla samochodów z dopuszczeniem realizacji na poziomie terenu maks. 25% minimalnej liczby wymaganych miejsc, o których mowa w **§ 23 ust. 8**;
- 14) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

- 15) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 24, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt. 1 – 10 i 12.

#### § 14

Dla terenów zabudowy obsługi komunikacji i usług, oznaczonych symbolami **KSU1** i **KSU2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – parkingi i usługi;
- 2) zasady lokalizacji funkcji w zabudowie:
  - a) na pierwszej nadziemnej użytkowej kondygnacji budynku:
    - od strony linii zabudowy – usługi z zakresu usług: społecznych, handlu detalicznego, rzemieślniczych, gastronomicznych, kultury, sztuki, rozrywki, sportu, rekreacji i turystyki,
    - usługi, strefy dostaw lub stanowiska postojowe dla urządzeń wspomagających ruch lub pojazdów z wykluczeniem samochodów osobowych,
  - b) powyżej pierwszej nadziemnej użytkowej kondygnacji budynku – stanowiska postojowe,
  - c) na dachu budynku – wyłącznie zieleń urządzona lub urządzenia sportu i rekreacji,
  - d) na podziemnych użytkowych kondygnacjach – stanowiska postojowe;
- 3) linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 100%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 3,0, maks. 7,0;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 7) geometria dachów budynków – dowolna z zastrzeżeniem pkt. 9 lit. b;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 25 m, w tym wysokość budynków – maks. 20 m;
- 9) nakaz:
  - b) kształtowania witryn w usługowej części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków przylegających do obowiązującej linii zabudowy na co najmniej 50% długości elewacji od strony tej linii,
  - c) kształtowania zielonych dachów na co najmniej 50% powierzchni części nieużytkowej dachu,
  - d) maskowania roślinnością otworów w elewacji części parkingowych,
  - e) uwzględnienia kierunków ciągów pieszych do ukształtowania;
- 10) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 24, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt. 1 – 7 i 9;

#### § 15

Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami **ZP1 – ZP5**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zieleń urządzona;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;



- a) dla terenu o symbolu: **ZP1 i ZP2** – min. 60%,
- b) dla terenu o symbolu: **ZP3 – ZP5** – min. 40%;
- 3) wysokość zabudowy – maks. 12 m, za wyjątkiem dominanty przestrzennej, dla której nie ustala się maksymalnej wysokości;
- 4) dopuszczenie realizacji:
  - a) stref dostaw,
  - b) ciągów pieszo-jezdnych na terenach o symbolach **ZP3, ZP4 i ZP5** z nakazem realizacji o jednoprzestrzennym przekroju bez wydzielonych jezdni i chodników;
- 5) nakaz realizacji błękitno-zielonej infrastruktury;
- 6) dla dróg pożarowych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 24**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 2**;
- 7) dla fragmentu Osi Zielonej, oznaczonej na rysunku planu – zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zgodnie z **Rozdziałem 7**;
- 8) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zgodnie z **Rozdziałem 8**.

#### **§ 16**

Dla **terenu placu publicznego**, oznaczonego symbolem **PP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – plac publiczny z dopuszczeniem ciągów pieszo-jezdnych i parkingów podziemnych;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 10%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,0, maks. 2;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 10%;
- 5) wysokość zabudowy maks. 7 m, w tym wysokość budynków – maks. 5 m;
- 6) nakaz realizacji:
  - a) ciągów pieszo-jezdnych o jednoprzestrzennym przekroju bez wydzielonych jezdni i chodników,
  - b) błękitno-zielonej infrastruktury;
- 7) dla dróg pożarowych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 24**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 4**;
- 8) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zgodnie z **Rozdziałem 8**.

#### **§ 17**

Dla **terenu komunikacji – drogi publicznej klasy głównej**, oznaczonego symbolem **KDG**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy głównej;
- 2) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – od 40,5 m do 47,5 m;
- 3) dopuszczenie zieleni urządzonej;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zgodnie z **Rozdziałem 8**.

#### **§ 18**

Dla **terenu komunikacji – drogi publicznej klasy zbiorczej**, oznaczonej symbolem **KDZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – od 27,0 m do 57,0 m;
- 3) dopuszczenie zieleni urządzonej,
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zgodnie z **Rozdziałem 8**.

#### § 19

Dla **terenów komunikacji – dróg publicznych klasy lokalnej**, oznaczonych symbolami **KDL1** i **KDL2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy lokalnej;
- 2) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
  - a) teren o symbolu **KDL1** (Aleja Jana Pawła II) – od 12,0 m do 27,0 m,
  - b) teren o symbolu **KDL2** (część pasa drogowego ul. Zofii Nałkowskiej) – 6,0 m;
- 3) dla terenu o symbolu **KDL1** nakaz:
  - a) nasadzeń szpalerów drzew,
  - b) realizacji błękitno-zielonej infrastruktury,
  - c) realizacji przystanków autobusowych w formie peronów;
- 4) dla stanowisk postojowych – nakaz wykonania ich o nawierzchni przepuszczalnej;
- 5) dopuszczenie zieleni urządzonej;
- 6) dopuszczenie realizacji o jednoprzestrzennym przekroju bez wydzielonych jezdni i chodników;
- 7) na terenie o symbolu **KDL1** zlokalizowane są: krzyż przydrożny i fragment Osi Zielonej, oznaczone na rysunku planu – zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zgodnie z **Rozdziałem 7**;
- 8) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zgodnie z **Rozdziałem 8**.

#### § 20

Dla **terenów komunikacji – dróg publicznych klasy dojazdowej**, oznaczonych symbolami **KDD1** i **KDD2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu dla terenu o symbolu:
  - a) **KDD1** – 15,0 m,
  - b) **KDD2** – od 6,5 m do 10,0 m;
- 3) dla stanowisk postojowych – nakaz wykonania ich o nawierzchni przepuszczalnej;
- 4) dopuszczenie zieleni urządzonej.

#### § 21

Dla **terenów komunikacji – ciągów pieszo-jezdnym**, oznaczonych symbolami **KDX1** – **KDX8**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – ciągi pieszo-jezdne;

- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – 12,0 m;
- 3) dopuszczenie:
  - a) lokalizacji stanowisk postojowych z nakazem wykonania ich o nawierzchni przepuszczalnej,
  - b) realizacji o jednoprzestrzennym przekroju bez wydzielonych jezdni i chodników,
  - c) zieleni urządzonej,
  - d) zadaszenia,
  - e) parkingów podziemnych i podziemnego przebiegu obsługi komunikacyjnej.

## § 22

Dla **terenów komunikacji pieszej publicznej**, oznaczonych symbolami **KP1 – KP6**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – ciągi piesze z dopuszczeniem ciągów pieszo-jezdnych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – 11,0 m;
- 3) wysokość zabudowy – maks. 12 m;
- 4) zakaz lokalizacji terenowych stanowisk postojowych dla samochodów;
- 5) nakaz realizacji:
  - a) o jednoprzestrzennym przekroju bez wydzielonych jezdni i chodników,
  - b) błękitno-zielonej infrastruktury;
- 6) dopuszczenie:
  - a) zieleni urządzonej,
  - b) zadaszenia,
  - c) parkingów podziemnych,
  - d) powiązania wewnętrznej naziemnej lub podziemnej obsługi komunikacyjnej terenów o symbolach **UC/MW5**, **UC/MW6** i **UC/MW7** przez tereny o symbolach **KP5** i **KP6**;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zgodnie z **Rozdziałem 8**.

## Rozdział 3

### ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

## § 23

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących dróg, terenów komunikacji wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz zlokalizowanych poza obszarem planu, dróg i ciągów pieszych zrealizowanych w ramach terenów zabudowy oraz przebiegów podziemnych.
2. Dopuszcza się prowadzenie dróg pożarowych we wszystkich terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem **ust. 3**.
3. Nakaz kształtowania dróg pożarowych jako ciągów pieszych lub pieszo-jezdnych o jednoprzestrzennym przekroju bez wydzielonych jezdni i chodników w terenach o symbolach: **ZP1 – ZP5**, **PP**, **KDX1 – KDX8** i **KP1 – KP6**.
4. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów z zachowaniem minimalnych wskaźników dla zabudowy:

- 1) o funkcji mieszkaniowej – 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 2 mieszkania oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 5 mieszkań;
  - 2) o funkcji usługowej – 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 400 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 3) dla usług w lokalach dostępnych bezpośrednio z przestrzeni publicznych, tymczasowych obiektów budowlanych i zabudowy istniejącej przy zmianie sposobu użytkowania lokali lub jej rozbudowy nie ustala się nakazu zapewnienia nowych miejsc parkingowych.
5. Ustala się sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 4**, w formie parkingów nadziemnych, podziemnych lub wbudowanych w budynki z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **Rozdziale 2**.
6. Ustala się obowiązek bilansowania liczby miejsc parkingowych dla samochodów wyłącznie w ramach terenu inwestycji.
7. Ustala się obowiązek bilansowania liczby miejsc parkingowych dla rowerów w odległości nie większej niż 10 m od wejścia do budynku za wyjątkiem miejsc realizowanych w budynku.
8. 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 2023 r., poz. 645 z późn. zm.), ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
- 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 15;
  - 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40;
  - 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100;
  - 4) 4% ogólnej liczby stanowisk – jeżeli liczba wszystkich miejsc wynosi więcej niż 100.

## **Rozdział 4**

### **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

#### **§ 24**

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych, z zastrzeżeniem **pkt. 4-5**;
- 2) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu, z zastrzeżeniem **pkt. 4**;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej do 500 kW;
- 4) zakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w sposób uniemożliwiający realizację przeznaczenia terenu;
- 5) nakaz realizacji nowo budowanych sieci infrastruktury technicznej wyłącznie jako podziemnych za wyjątkiem trakcji trolejbusowej i oświetlenia;
- 6) w zakresie **bezprzewodowej łączności publicznej** – dopuszczenie wyłącznie urządzeń technicznych wraz z konstrukcją wsporczą na dachach budynków;

- 7) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie **ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** – dopuszczenie dostaw wody z sieci wodociągowej;
- 8) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – odprowadzanie do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej;
- 9) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych w postaci zbiorników i błękitno-zielonej infrastruktury, z dopuszczeniem odprowadzania do terenów wód powierzchniowych śródlądowych oraz istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, w tym do istniejących kanałów, 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;
- 10) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło i chłód** – dopuszczenie dostaw:
  - a) z zewnętrznej sieci ciepłowniczej,
  - b) z odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych;
- 11) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dopuszczenie dostaw z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym:
  - a) z linii kablowych nN,
  - b) z odnawialnych źródeł energii;
- 12) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów;
- 13) w zakresie **telekomunikacji** – dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej;
- 14) w zakresie **gospodarki odpadami**:
  - a) nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2519 z późn. zm.) oraz uchwałami Rady Miasta regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi,
  - b) nakaz postępowania z odpadami zgodnie z ustawą z 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 699 z późn. zm.).

## **Rozdział 5 ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**

### **§ 25**

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
  - a) zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, kształtowania dachów w formie zielonych dachów, nasadzeń drzew oraz błękitno-zielonej infrastruktury, o których mowa w **Rozdziale 2**,



- b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzania wód opadowych lub roztopowych, w tym błękitno-zielonej infrastruktury, zaopatrzenia w ciepło i chłód oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **Rozdziale 4**;
- 2) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 112 z późn. zm.) w oparciu o art. 114 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 z późn. zm.) na terenach oznaczonych symbolami: **U/MW1-U/MW11**, **UC/MW1-UC/MW7**, **ZP1**, **ZP2** – jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.

## **Rozdział 6**

### **GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW**

#### **§ 26**

Obszar planu zlokalizowany jest w terenie udokumentowanych złóż węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” WK 373.

## **Rozdział 7**

### **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

#### **§ 27**

1. Na terenach oznaczonych symbolami: **ZP1**, **ZP2** i **KDL1** zlokalizowany jest fragment Osi Zielonej – dobra kultury współczesnej, dla którego ustala się następujące zasady ochrony:
  - 1) nakaz podkreślenia linearnego założenia zielenią urządzoną, w tym szpalerami drzew na terenach o symbolach **ZP1** i **ZP2**;
  - 2) nakaz powiązania z fragmentami Osi Zielonej zlokalizowanymi poza granicami planu;
  - 3) realizacji i ekspozycji dominanty przestrzennej na terenie o symbolu **ZP2** w miejscu oznaczonym na rysunku planu.
2. Na terenie oznaczonym symbolem: **KDL1** zlokalizowany jest kamienny krzyż przydrożny z 1815 roku, dla którego ustala się następujące zasady ochrony:
  - 1) nakaz zachowania i konserwacji;
  - 2) nakaz zachowania i pielęgnacji drzew towarzyszących – kasztanowców pospolitych;
  - 3) dopuszczenie relokacji w ramach terenu o symbolu **KDL1**.

## Rozdział 8 WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

### § 28

Dla terenów oznaczonych symbolami: **ZP1, ZP2, PP, KDG, KDZ, KDL1** oraz **KP1 – KP6** ustala się:

- 1) nakaz:
  - a) wyposażenia w obiekty małej architektury i oświetlenie,
  - b) urządzenia zieleni,
  - c) 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 2022 r., poz. 2240);
- 2) dopuszczenie:
  - a) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych dla usług społecznych, gastronomicznych, kultury, sztuki, rozrywki, sportu i rekreacji, obsługujących lokale usługowe lub czasowe imprezy okolicznościowe na czas ich trwania,
  - b) lokalizacji kiosków ulicznych,
  - c) lokalizacji instalacji artystycznych,
  - d) realizacji zadaszeń i przekryć;
- 3) dla obiektów, o których mowa w **pkt. 2** nie stosuje się ustaleń w zakresie wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wskaźnika intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej i wysokości zabudowy.

## Rozdział 9 SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

### § 29

1. Do czasu realizacji ustaleń planu w zakresie przeznaczenia ustala się dopuszczenie następującego sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów o symbolach: **U/MW1 – U/MW11, UC/MW1 – UC/MW7, KSU1** i **KSU2**:
  - 1) zieleni urządzona, za wyjątkiem nasadzeń drzew;
  - 2) tymczasowe obiekty budowlane dla usług społecznych, handlu detalicznego, gastronomicznych, kultury, sztuki, rozrywki, sportu i rekreacji, dla których nie stosuje się ustaleń w zakresie wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wskaźnika intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej i wysokości zabudowy.
2. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie wymienionych w **ust. 1**.

## **Rozdział 10 SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM**

### **§ 30**

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) dla terenów o symbolach: **U/MW1 – U/MW11 i UC/MW1 – UC/MW7** – zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny lub spełniające warunki:
    - a) szerokość frontów działek - min. 20 m,
    - b) powierzchnia działek - min. 300 m<sup>2</sup>,
    - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 20%;
  - 2) dla terenów nie wymienionych w **pkt. 2** nie ustala się parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału.

## **Rozdział 11 STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU**

### **§ 31**

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**

### **§ 32**

W obszarze planu ustala się tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, oznaczone następującymi symbolami: **ZP1 – ZP5, PP, KDG, KDZ, KDL1, KDL2, KDD1, KDD2, KDX1 – KDX8 i KP1 – KP6**.

### **§ 33**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

### **§ 34**

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