

**UCHWAŁA NR ...../...../15**

**RADY MIASTA TYCHY**

**z dnia ..... 2015 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 2003 r., Nr 80, poz. 717 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 uchwała**

**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 23,09 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 (**spp**) - lokalizacji otwartej przestrzeni publicznie dostępnej,
  - g) kierunki powiązań komunikacji pieszej do zachowania lub ukształtowania,
  - h) strefy dopuszczonej lokalizacji wjazdu i wyjazdu,
  - i) dobro kultury współczesnej „Oś Zielona”;
- 2) informacyjne – projektowane przystanki kołowej komunikacji publicznej.

## §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 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, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy podziemnych obiektów budowlanych lub ich części, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury;
- 4) **nośnik reklamowy** – urządzenie techniczne służące prezentacji reklam;
- 5) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połąci 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 późn. 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 najniższej położonego wejścia do budynku albo od poziomu posadowienia budowli, obiektu tymczasowego lub małej architektury do najwyższej 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 urządzone** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-jezdnych oraz dróg wewnętrznych - wraz z urządzeniami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 12) **usługi drobne** – usługi szewskie, krawieckie, rymarskie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, lutnicze, fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawa artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, studia wizażu i odchudzania, solaria, gabinety masażu, pralnie, obiekty wynajmu i wypożyczania przedmiotów ruchomych, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
- 13) **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 m<sup>2</sup>;
- 5) **UCKS** – teren zabudowy usługowej, w tym rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, oraz parkingu;
- 6) **US** – teren sportu i rekreacji;
- 7) **1KS – 3KS** – tereny parkingów;
- 8) **1KSUC – 2KSUC** – tereny parkingów z dopuszczeniem usług w tym rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 9) **1ZP – 8ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 10) **1KDG – 2KDG** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy głównej;
- 11) **KDZ** – teren komunikacji – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 12) **1KDL – 4KDL** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy lokalnej;
- 13) **1KDD – 3KDD** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 14) **1KDW – 7KDW** – tereny komunikacji – drogi wewnętrzne;
- 15) **KDX** – teren komunikacji – ciąg pieszo-jezdny.

## **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;
- 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<sup>0</sup>, maks. 42<sup>0</sup>,
  - 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 § 27 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 urządzania miejsc 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, aluminium;
- 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 m<sup>2</sup>;
- 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 drobne, usługi handlu, usługi społeczne;
- 3) usługi drobne, usługi handlu detalicznego oraz usługi społeczne dopuszcza się wyłącznie na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków lub w kondygnacjach podziemnych, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem **2MW** usługi społeczne dopuszcza się na pierwszej lub drugiej kondygnacji nadziemnej budynków lub w kondygnacjach podziemnych;
- 5) 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;
- 6) na terenie oznaczonym symbolem **1MW** dopuszcza się lokalizację budynków w granicach działek budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 7) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenów o symbolach: **1MW, 5MW** – maks. 35 %,
  - b) dla terenu o symbolu: **2MW** – maks. 40 %,
  - c) dla terenów o symbolach: **3MW, 4MW, 6MW, 7MW**, – maks. 30 %;
- 8) 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 terenów o symbolach **6MW, 7MW** – maks. 3,00;
- 9) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 25 %;
- 10) geometria dachów:

- a) budynków - dachy płaskie, z dopuszczeniem innej geometrii dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych,
  - b) obiektów małej architektury – dowolna;
- 11) 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;
- 12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 27 nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1-10;
- 13) 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 1-11;
- 14) nakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
- 15) dopuszczenie stosowania dla elewacji budynków w zakresie materiałów wyłącznie – tynku, ceramiki, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, szkła, aluminium;
- 16) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
- 17) dopuszczenie lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych wyłącznie na elewacjach budynków w pasie o wysokości 9 m od poziomu terenu i o powierzchni nie większej niż 6 m<sup>2</sup>.

## §9

Dla **terenów zabudowy usługowej** oznaczonych symbolami: **1U, 2U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U, 12U** 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;
- 4) na terenach oznaczonych symbolami **1U – 2U** dopuszcza się lokalizację budynków w granicach działek budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenów o symbolach: **1U, 2U, 10U** – maks. 80 %,
  - b) dla terenów o symbolach: **4U, 9U**: maks. 60 %,
  - c) dla terenów o symbolach: **5U, 6U, 7U, 8U, 11U, 12U** – maks. 50 %;
- 6) intensywność zabudowy:
  - a) dla terenu o symbolu **1U** – maks. 4,0,

- b) dla terenu o symbolu: **2U** – maks. 3,4,
- c) dla terenu o symbolu **4U** – maks. 3,60,
- d) dla terenów o symbolach: **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<sup>0</sup>, maks. 42<sup>0</sup>, lub dachy płaskie,
    - dla terenów nie wymienionych w tiret pierwsze - dachy płaskie, z dopuszczeniem innej geometrii dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych,
  - b) obiektów małej architektury – dowolna;
- 9) wysokość zabudowy:
  - a) dla terenu o symbolu **1U** – maks. 45 m, w tym wysokość budynków min. 12 m, maks. 40 m,
  - b) dla terenów o symbolach: **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, w tym wysokość budynków maks. 20 m,
  - f) dla terenów o symbolach **7U, 8U** – maks. 21 m, w tym wysokość budynków min. 8 m, maks. 16 m,
  - g) dla terenu o symbolu **9U** – maks. 21 m, w tym wysokość budynków min. 4 m, maks. 16 m,
  - h) dla terenu 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 § 27 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 urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
- 13) dopuszczenie stosowania dla elewacji budynków w zakresie materiałów: tynku, ceramiki, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, szkła, aluminium;
- 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) dla terenów oznaczonych symbolami: **1U – 11U** – w pasie o wysokości 9 m od poziomu terenu i o powierzchni nie większej niż 9 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem **12U** – w pasie o wysokości 6 m od poziomu terenu i o powierzchni nie większej niż 9 m<sup>2</sup>,
  - c) neonów o powierzchni nie większej niż 9 m<sup>2</sup>.

## §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 – dowolna;
- 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 § 27 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, aluminium;
- 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 9 m od poziomu terenu i o powierzchni nie większej niż 9 m<sup>2</sup>.

## §11

Dla **terenów zabudowy usługowej, w tym rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>** oznaczonych symbolami **1UC – 3UC** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa, w tym obiekty o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, 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 dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
  - a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość – maks. 2 m,
  - b) schodów zewnętrznych, pochylni;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicach działek budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem **1UC** – maks. 85 %;
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami **2UC, 3UC** – maks. 90 %;



- 6) intensywność zabudowy:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami: **1UC, 2UC** – maks. 7,0,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem **3UC** – maks. 4,0;
- 7) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenu o symbolu **1UC** – min. 0 %,
  - b) dla terenu o symbolu **2UC** – min. 1 %,
  - c) dla terenów o symbolach **3UC** – min. 5 %;
- 8) geometria dachów:
  - a) budynków – dachy płaskie, z dopuszczeniem innej geometrii dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych,
  - b) obiektów małej architektury – dowolna;
- 9) wysokość zabudowy:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami **1UC, 2UC**:
    - min. 17 m, w tym wysokość budynków min. 12 m,
    - maks. 45 m, w tym wysokość budynków maks. 40 m,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem **3UC**:
    - min. 17 m, w tym wysokość budynków min. 12 m,
    - maks. 30 m, w tym wysokość budynków maks. 25 m;
- 10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 27 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;
- 12) nakaz kształtowania wejść do budynków od strony al. Jana Pawła II z poziomu terenu;
- 13) w strefie (**skp**) nakaz lokalizacji w poziomie terenu: pasaży, ciągów pieszych lub przestrzeni publicznie dostępnej;
- 14) nakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
- 15) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
- 16) dopuszczenie lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych wyłącznie na elewacjach budynków:
  - a) w pasie o wysokości 9 m od poziomu terenu i o powierzchni nie większej niż 9 m<sup>2</sup>,
  - b) neonów o powierzchni nie większej niż 9 m<sup>2</sup>.

## §12

Dla terenów zabudowy usługowej, w tym rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oznaczonego symbolami **4UC, 5UC** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa, w tym obiekty o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, z wykluczeniem:
  - a) gospodarki odpadami w tym punktów skupu złomu,
  - b) handlu hurtowego, magazynów, składów,
  - c) myjni samochodów,
  - d) stacji naprawy lub diagnostyki pojazdów, urządzeń transportowych lub ich części,
  - e) 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;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy dotycząca części budynków na wysokości powyżej 5 m – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicach działek budowlanych, z zastrzeżeniem pkt: 3, 4;
- 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) geometria dachów:
  - a) budynków - dachy płaskie, z dopuszczeniem innej geometrii dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych,
  - b) obiektów małej architektury – dowolna;
- 10) wysokość zabudowy:
  - a) min. 17 m, w tym wysokość budynków min. 12 m,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem **4UC** maks. 45 m, w tym wysokość budynków maks. 40 m,
  - c) dla terenu oznaczonego symbolem **5UC** maks. 30 m, w tym wysokość budynków maks. 25 m,
- 11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 27 nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1-10;
- 12) nakaz kształtowania wejść do budynków od strony terenu **4ZP** i al. Jana Pawła II z poziomu terenu;
- 13) w strefie (**spp**) nakaz urządzenia w poziomie terenu otwartej przestrzeni publicznie dostępnej, z obiektami małej architektury i zielenią urządzoną;
- 14) nakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
- 15) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
- 16) obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się wyłącznie z:
  - a) al. Jana Pawła II, ul. Nałkowskiej w strefach dopuszczonej lokalizacji wjazdu i wjazdu 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** w strefie dopuszczonej lokalizacji wjazdu i wjazdu wskazanej na rysunku planu, poprzez teren oznaczony symbolem **4ZP**;
- 17) dopuszczenie lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych wyłącznie na elewacjach budynków:
  - a) w pasie o wysokości 9 m od poziomu terenu i o powierzchni nie większej niż 9 m<sup>2</sup>,
  - b) neonów o powierzchni nie większej niż 9 m<sup>2</sup>.

### §13

Dla terenu zabudowy usługowej, w tym rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, oraz parkingu oznaczonego symbolem **UCKS** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa usługowa, w tym obiekty o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, 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,
  - b) parkingi, w tym wielopoziomowe;
- 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) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicach działek budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 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 min. 10 %;
- 7) geometria dachów:
  - a) budynków - dachy płaskie, z dopuszczeniem innej geometrii dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych,
  - b) obiektów małej architektury – dowolna;
- 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 § 27 nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1-7;
- 10) nakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
- 11) nakaz stosowania dla elewacji budynków w zakresie materiałów – tynku, ceramiki, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, szkła, aluminium;
- 12) zakaz lokalizacji od strony drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **4KDW** ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub z blachy;
- 13) dopuszczenie lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych wyłącznie na elewacjach budynków:
  - a) w pasie o wysokości 9 m od poziomu terenu i o powierzchni nie większej niż 9 m<sup>2</sup>,
  - b) neonów o powierzchni nie większej niż 9 m<sup>2</sup>.

## §14

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<sup>2</sup>;
- 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. 5 m;
- 8) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 27 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.

## §15

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

- 1) przeznaczenie – parkingi, w tym wielopoziomowe;
- 2) dopuszczenie lokalizacji usług w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, 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;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicach działek budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 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, z dopuszczeniem innej geometrii dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych,
  - b) obiektów małej architektury – dowolna;
- 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 § 27 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, aluminium;

- 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 9 m od poziomu terenu i o powierzchni nie większej niż 9 m<sup>2</sup>;
- 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**.

### §16

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 § 27 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 pręseł betonowych lub blachy,
  - b) tablic i urządzeń reklamowych.

### §17

Dla **terenów parkingów z dopuszczeniem usług, w tym rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>** oznaczonego symbolami **1KSUC – 2KSUC** ustala się:

- 1) przeznaczenie – parkingi, w tym wielopoziomowe;
- 2) dopuszczenie lokalizacji, powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej, usług, w tym obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, z wykluczeniem:
  - a) gospodarki odpadami w tym punktów skupu złomu,
  - b) handlu hurtowego, magazynów, składów,
  - c) myjni samochodów,
  - d) stacji naprawy lub diagnostyki pojazdów, urządzeń transportowych lub ich części,
  - e) stacji paliw;
- 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;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy dotycząca części zabudowy zlokalizowanej na wysokość powyżej 5 m – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicach działek budowlanych, zastrzeżeniem pkt 3, 4;
- 6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 70 %;
- 7) intensywność zabudowy: maks. 7,4;

- 8) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 10 %;
- 9) geometria dachów:
  - a) budynków - dachy płaskie, z dopuszczeniem innej geometrii dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych,
  - b) obiektów małej architektury – dowolna;
- 10) wysokość zabudowy:
  - a) min. 17 m, w tym wysokość budynków min. 12 m,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem **1KSUC**: maks. 45 m, w tym wysokość budynków maks. 40 m,
  - c) na terenie oznaczonym symbolem **2KSUC**: maks. 30 m, w tym wysokość budynków maks. 25 m;
- 11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 27 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) nakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
- 14) nakaz stosowania dla elewacji budynków w zakresie materiałów – tynku, ceramiki, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, szkła, aluminium;
- 15) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub z blachy;
- 16) obsługę komunikacyjną 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**;
- 17) dopuszczenie lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych wyłącznie na elewacjach budynków:
  - a) w pasie o wysokości 9 m od poziomu terenu i o powierzchni nie większej niż 9 m<sup>2</sup>,
  - b) neonów o powierzchni nie większej niż 9 m<sup>2</sup>.

### §18

Dla **terenów zieleni urządzonej** oznaczonych symbolami **1ZP – 3ZP, 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. 65 %;
- 4) wysokość zabudowy: maks. 10 m;
- 5) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 27 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.

### §19

Dla **terenów zieleni urządzonej** oznaczonych symbolami **4ZP – 7ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zieleń urządzona;
- 2) dopuszczenie lokalizacji przejść podziemnych;

- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 5 %;
- 4) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 75 %;
- 5) wysokość zabudowy: maks. 12 m;
- 6) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 27 nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1-4 oraz nie ustala się intensywności zabudowy, geometrii dachu;
- 7) zakaz lokalizacji:
  - a) tymczasowych obiektów budowlanych,
  - b) tablic i urządzeń reklamowych;
- 8) na terenie oznaczonym symbolem **4ZP** nakaz ukształtowania ciągu pieszego na kierunku powiązań komunikacji pieszej, oznaczonych zgodnie z rysunkiem planu.

### §20

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) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji przejść podziemnych.

### §21

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) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

### §22

Dla **terenów komunikacji** oznaczonych symbolami **1KDL – 4KDL** 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. 22,5 m, maks. 154 m,
  - b) dla terenu o symbolu **2KDL**: 11,5 m,
  - c) dla terenu o symbolu **3KDL**: 15 m,
  - d) dla terenu o symbolu **4KDL**: min. 16,5 m, maks. 36,5 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji przejść podziemnych.

### §23

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) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

#### §24

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) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) 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.

#### §25

Dla **terenu komunikacji** oznaczonego symbolem **KDX** ustala się:

- 1) przeznaczenie – ciąg pieszo-jezdny;
- 2) dopuszcza się nie wydzielanie chodnika i jezdni;
- 3) szerokości w liniach rozgraniczających – 5 m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

### ROZDZIAŁ 3

#### ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

#### §26

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 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży:
    - a) 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,



- b) 1 miejsce dla samochodu ciężarowego,
  - c) 1 miejsce na 3 stanowiska pracy;
  - 5) dla centrów handlowych lub wielofunkcyjnych o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup> sprzedaży:
    - a) 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - b) 1 miejsce dla samochodu ciężarowego typu TIR na 700 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej (do 5000 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej),
    - c) 1 miejsce dla samochodu ciężarowego typu TIR na 1300 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej (powyżej 5000 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej);
  - 6) dla usług biurowych, a w szczególności agencje reklamowe, biura księgowo-biurowe, biura nieruchomości, biura projektowe, kancelarie, instytucje finansowe lub ubezpieczeniowe – 1 miejsce na każde 20 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
  - 10) dla usług w zakresie edukacji i pomocy społecznej - 1 miejsce na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 11) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych itp. – 1 miejsce na 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
  - 12) dla przedszkoli i żłobków - 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz min. 1 miejsce na 2 stanowiska pracy;
  - 13) dla aptek i sklepów bez samoobsługi – 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni sal konferencyjnych,
    - b) 1 miejsce na 10 m<sup>2</sup> pozostałej powierzchni użytkowej;
  - 16) dla kin - 1 miejsce na 5 miejsc na widowni lub 1 miejsce 10 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
- 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6-15;
  - 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16-40;
  - 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41-100.
  - 4) 4 % ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowiska wynosi więcej niż 100.

3. Ustala się dla usług nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów – min. 1 miejsce na każde 300 m<sup>2</sup> 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

### §27

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 **bezwolności 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 dostawę 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 dostawę 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**

### **§28**

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**

### **§29**

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

### §30

1. W obszarze planu zlokalizowane są obszary przestrzeni publicznych, w rozumieniu Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obejmujące tereny: **1KDL, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP**.
2. Na terenie oznaczonym symbolem **1KDL** dopuszcza się realizację szpaleru drzew.
3. Na terenach: **4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP** 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

### §31

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

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

### §32

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

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego -  $90^{\circ}$  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 m<sup>2</sup>;
- 3) dla terenów o symbolach **1MW - 7MW**:
  - a) szerokość frontów działek – min. 40 m,
  - b) powierzchnia działek – min. 1500 m<sup>2</sup>;
- 4) dla terenów o symbolach **1U - 12U**:
  - a) szerokość frontów działek – min. 20 m,
  - b) powierzchnia działek – min. 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) dla terenu o symbolu **1UC**:
  - a) szerokość frontów działek – min. 20 m,
  - b) powierzchnia działek – min. 430 m<sup>2</sup>;
- 6) dla terenów o symbolach **2UC – 3UC, UCKS**:
  - a) szerokość frontów działek – min. 23 m,
  - b) powierzchnia działek – min. 1200 m<sup>2</sup>;
- 7) dla terenów o symbolach **4UC - 5UC**:
  - a) szerokość frontów działek – min. 40 m,
  - b) powierzchnia działek – min. 3000 m<sup>2</sup>;

- 8) dla terenów o symbolach **1KSUC - 2KSUC**:
  - a) szerokość frontów działek – min. 40 m,
  - b) powierzchnia działek – min. 2000 m<sup>2</sup>;
- 9) dla terenów o symbolach **1KS - 3KS**:
  - a) szerokość frontów działek – min. 25 m,
  - b) powierzchnia działek – min. 1000 m<sup>2</sup>.

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

**§33**

W obszarze planu miejscowego ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30 %.

**ROZDZIAŁ 11**  
**PRZEPISY KOŃCOWE**

**§34**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

**§35**

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