UCHWAŁA NR LIII/1003/23
RADY MIASTA TYCHY

z dnia 28 września 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 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) 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 – 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 i 11 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,

c) kolejowe tereny zamknięte.

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 najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyżej 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 najwyżej 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 wegetację 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^2;
20) **usługi społeczne** – usług i oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji, opieki i pomocy społecznej, opieki zdrowotnej, bezpieczeństwa publicznego;
21) **przestrzeń sąsiedzka** – 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 – KDX8** – 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 wegetację 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 sąsiedzkiej,

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^2;
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 **terenów zabudowy wielofunkcyjnej**, oznaczonego symbolem **U/MW6 i 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. 36 m, maks. 71 m;

10) nakaz:

a) realizacji przestrzeni sąsiedzkiej,

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 wegetację 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. 36 m, maks. 71 m;

12) nakaz:

a) realizacji przestrzeni sąsiedzkiej,

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^2;
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 sąsiedzkiej,

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^2;
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 sąsiedzkiej,

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^2;
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. 7,0;
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 sąsiedzkiej,

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^2;
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 sąsiedzkiej,

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:

a) kształtowania witryn w usługowej części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków przylegających do obowiązującej linii zabudowy na co najmniej 50% długości elewacji od strony tej linii,

b) kształtowania zielonych dachów na co najmniej 50% powierzchni części nieużytkowej dachu,

c) maskowania roślinnością otworów w elewacji części parkingowych,

d) 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 i 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**, oznaczonego 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;

4) dla stanowisk postojowych – nakaz wykonania ich o nawierzchni przepuszczalnej;
5) nakaz realizacji przystanków autobusowych w formie peronów;
6) dla terenu o symbolu **KDL1** – zakaz przekroczenia 40% powierzchni służącej transportowi samochodowemu w stosunku do powierzchni terenu;
7) dopuszczenie zieleni urządzonej;
8) dopuszczenie realizacji o jednoprzestrzennym przekroju bez wydzielonych jezdni i chodników;
9) na terenie o symbolu **KDL1** zlokalizowane są: kamienny krzyż przydrożny i fragment Osi Zielonej, oznaczone na rysunku planu – zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zgodnie z **Rozdziałem 7**;

10) 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;
5) dopuszczenie realizacji o jednoprzestrzennym przekroju bez wydzielonych jezdni i chodników.

§ 21

Dla **terenów komunikacji – ciągów pieszo-jezdnych**, 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 rowerów na 400 m^2 powierzchni użytkowej;
3) dla usług, tymczasowych obiektów budowlanych i zabudowy istniejącej przy zmianie sposobu użytkowania lokali lub jej rozbudowy nie ustala się nakazu zapewnienia nowych miejsc parkingowych dla samochodów.

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 i 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 2023 r., poz. 1469) 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 2023 r., poz. 1587 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) 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 ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

§ 26

1. W obszarze planu znajduje się kolejowy teren zamknięty, którego granica została oznaczona na rysunku planu.

2. 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) nakaz 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2240),

d) przy realizacji nawierzchni z kostki betonowej lub płyt betonowych zastosowania kostki lub płyty o szerokości krótszego boku min. 30 cm;

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.
SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

§ 29

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^2,

   c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90º 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 10.
STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU

§ 30

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

§ 31

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**.

§ 32

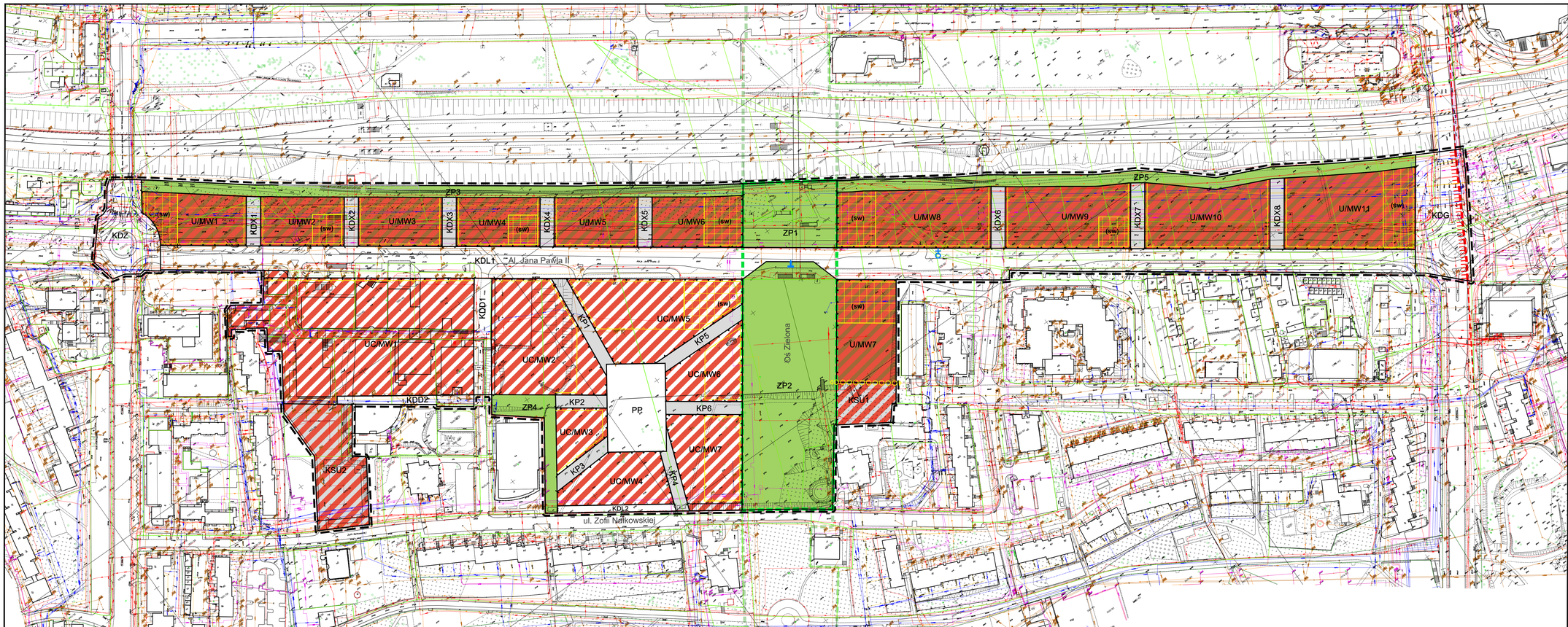
Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 33

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

Przewodnicząca Rady
Miasta Tychy

Barbara Konieczna



ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR LIII/1003/23
RADY MIASTA TYCHY Z DNIA 28 WRZEŚNIA 2023 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU CENTRUM MIASTA TYCHY

skala 1 : 1000
0 10 25

LEGENDA:

Oznaczenia obowiązujące

- granice obszaru planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- obowiązujące linie zabudowy
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- miejsca zmiany lub zakończenia linii zabudowy
- nieprzekraczalne linie wyniesienia budynku
- U/MW - tereny zabudowy wielofunkcyjnej
- UC/MW - tereny zabudowy wielofunkcyjnej intensywnej
- KDU - tereny zabudowy obsługi komunikacji i usług
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- PP - teren placu publicznego
- KDG - teren komunikacji - droga publiczna klasy głównej
- KDZ - teren komunikacji - droga publiczna klasy zbiorczej
- KDL - tereny komunikacji - drogi publiczne klasy lokalnej
- KDD - tereny komunikacji - drogi publiczne klasy dojazdowej
- KDX - tereny komunikacji - ciągi pieszo-jezdne
- KP - tereny komunikacji pieszej publicznej
- (sw) - strefy zwiększenia wysokości budynków - (sw)
- "Oś Zielona" - dobro kultury współczesnej objęte ochroną na mocy planu
- lokalizacja dominanty przestrzennej
- zabytek ruchomy - kamienny krzyż przydrożny objęty ochroną na mocy planu
- granica strefy śródmiejskiej stanowiącej zabudowę śródmiejską
- kierunki ciągu pieszego do ukształtowania

Oznaczenia informacyjne

- "Oś Zielona" - dobro kultury współczesnej
- granica strefy śródmiejskiej stanowiącej zabudowę śródmiejską
- kolejowe tereny zamknięte

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

WYKRES ZE "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TYCHY" ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR XI/103/11/2002 RADY MIASTA TYCHY Z DNIA 19 GRUDNIA 2002 R. Z PÓŹN. ZM.



SKALA 1 : 10 000

ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW

- MC/UC - obszary zabudowy śródmiejskiej wielofunkcyjnej intensywnej
- MU - obszary zabudowy usługowej i wielofunkcyjnej intensywnej
- UZ - obszary usług społecznych z zielenią urządzoną
- ZU - obszary zieleni o funkcji rekreacyjnej i sportowej
- KDL, ... - obszary dróg (zasoby ze Studium: SGP, GP, Z, L, D)

ELEMENTY STRUKTURY PRZESTRZENNEJ WYMAGAJĄCE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA
WARTOŚCI KRAJOBRAZOWE, KULTUROWE I PRZYRODNICZE ORAZ WARUNKI ICH OCHRONY

- "Oś Zielona"

ELEMENTY STRUKTURY PRZESTRZENNEJ WYMAGAJĄCE UKSZTAŁTOWANIA

- STRATEGICZNE OBSZARY ROZWOJOWE
- STREFA ŚRÓDMIEJSKA
- OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ W CENTRUM

PRZESTRZENIE PUBLICZNE
O ZNACZENIU OGÓLNOMIEJSKIM

- główne ciągi miejskie (aleje)
- przestrzenie wielofunkcyjnych obiektów o znaczeniu ogólnomiejskim i ponadlokalnym
- wielkoskalny ciąg zorganizowanej zieleni

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO
KLASYFIKACJA FUNKCYJNO-ULICOWA DRÓG

- KDG - droga główna
- KDZ - droga zbiorcza
- KDL - droga lokalna
- KDD - droga dojazdowa (podział na przejezdnia w miejscowym planie)

PODZIAŁY

- linia rozdziału jezdni
- linia rozdziału pasa ruchu
- linia rozdziału pasa ruchu

MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIEJSCOWE PLANY, KTÓRYCH OPRACOWANIE JEST OBOWIĄZKOWE

- MC/UC - obszary rozdzielone obiektami funkcyjnych o pow. ponadlokalnej powyżej 2 000 m2
- ZP - obszary przestrzeni publicznej

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIII/1003/23

Rady Miasta Tychy

z dnia 28 września 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru centrum miasta Tychy

1. Na podstawie 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 z późn. zm.) Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 18 lipca 2023 r. do 18 sierpnia 2023 r. projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru centrum miasta Tychy, w wyznaczonym terminie (to jest do 1 września 2023 r.), wniesiono następujące uwagi, które zostały rozstrzygnięte zgodnie z ust. 2:

1) uwagi, złożone 19 lipca 2023 r. przez osobę fizyczną, dotyczące:

a) pozostawienia Al. Jana Pawła II jako ulicy dwujezdniowej o dwóch pasach ruchu w każdym z kierunków w całym jej przebiegu;

b) ograniczenia wysokości zabudowy na całym obszarze planu do maksymalnie 6-7 pięter;

c) przeznaczenia terenu oznaczonego U/MW1 na parking wielopoziomowy;

2) uwagę, złożoną 3 sierpnia 2023 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą wykluczenia jakiejkolwiek zabudowy w Tychach;

3) uwagę, złożoną 6 sierpnia 2023 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą zmiany lokalizacji parkingu wielopoziomowego poza obszar planu;

4) uwagi, złożone 7 sierpnia 2023 r. przez osobę fizyczną, dotyczące:

a) wykupu przez gminę działek nr 2325/83 i 2323/83 i przeznaczenia ich na park;

b) dopuszczenia zabudowy wyłącznie po północnej stronie Al. Jana Pawła II;

c) wyłączenia działek nr 2325/83 i 2323/83 z zabudowy;

5) uwagi, złożone 9 sierpnia 2023 r. przez osobę fizyczną, dotyczące:

a) dodania dla terenu KDL1 nakazu realizacji dwóch pasów ruchu w każdym kierunku;

b) dodania nakazu przeznaczenia 60% powierzchni użytkowej na funkcje usługowe;

6) uwagi, złożone 30 sierpnia 2023 r. przez osobę fizyczną, dotyczące:

a) wprowadzenia zapisu, by budynki nie były wyższe niż 5 piętro i nie posiadały wyniesienia;

b) wykluczenia możliwości budowy parkingów wielopoziomowych na terenie KSU2;

c) wykluczenia na dachu budynku parkingu wielopoziomowego możliwości realizacji boisk i kawiarni,

7) uwagi, złożone 30 sierpnia 2023 r. przez osobę fizyczną, dotyczące:

a) pozostawienia na Al. Jana Pawła II ruchu dwukierunkowego;

b) wykluczenia zabudowy po północnej stronie Al. Jana Pawła II;

8) uwagi, złożone 31 sierpnia 2023 r. przez osobę prawną, dotyczące:

a) zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej z proponowanych 25% na 5% dla terenu o symbolu UC/MW1;

b) wykreślenia nakazu realizacji przestrzeni rekreacyjnej;

c) wykreślenia obowiązku kształtowania dachów podium w formie zielonych dachów na co najmniej 60% powierzchni;

9) uwagi, złożone 31 sierpnia 2023 r. przez osobę prawną, dotyczące:

a) zwiększenia wymaganej liczby miejsc parkingowych dla zabudowy;

b) określenia minimalnej liczby bezpłatnych i ogólnodostępnych miejsc parkingowych na poziomie: 150 miejsc parkingowych dla KSU1 i 200 miejsc parkingowych dla KSU2;

c) ustalenia dojazdów do terenów UC/MW2-UC/MW7 od strony Al. Jana Pawła II;

d) zmniejszenia wysokości budynków w strefie (sw) terenów UC/MW5 i U/MW7;

e) dopuszczenia budowy altany śmietnikowej na terenie ZP4;

10) uwagi, złożone 1 września 2023 r. przez osobę fizyczną, dotyczące:

a) zmniejszenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 15% dla terenu UC/MW1;

b) zwiększenia parametru powierzchni zajętej przez wyniesioną część budynku do 65% dla terenu UC/MW1;

c) doprecyzowania zapisów dotyczących możliwości realizowania garaży w poziomie parteru budynku i możliwości realizacji miejsc naziemnych na terenie;

d) dopuszczenia możliwości realizacji parkingów dla inwestycji poza obszarem jej wybudowania;

11) uwagi, złożone 1 września 2023 r. przez osobę fizyczną, dotyczące:

a) stworzenia pomiędzy terenami zabudowy a terenem komunikacji (ul. Nałkowskiej) pasa ZP6;

b) obniżenia maksymalnej wysokości zabudowy w strefach (sw) terenów U/MW6-U/MW8 i UC/MW5 z 71 m do 54 m;

c) zwiększenia udziału powierzchni biologicznie czynnej o 5% dla terenów U/MW1-U/MW5 i U/MW8;

d) dodania zapisu „z czego minimum 50% jako nieutwardzonej powierzchni na gruncie, urządzonej jako teren umożliwiający wegetację roślin, z wykluczeniem zastosowania geokraty, kostki betonowej ażurowej i żwiru” dla terenów U/MW6-U/MW7, UC/MW2-UC/MW7;

12) uwagę, złożoną 1 września 2023 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą wprowadzenia zakazu realizacji Al. Jana Pawła II o dwóch pasach ruchu w każdym kierunku;

13) uwagi, złożone 1 września 2023 r. przez osobę prawną, dotyczące:

a) wprowadzenia zapisu dotyczącego przekrycia wykopu kolejowego;

b) oznaczenia w planie dworca kolejowego Tychy Miasto;

c) wprowadzenia zapisu dotyczącego realizacji oranżerii na skrzyżowaniu Osi Zielonej i osi kolejowej;

d) przemyślenia (weryfikacji) wysokości budynków w strefach (sw) przy przecięciu Osi Zielonej i Al. Jana Pawła II;

2. Rada Miasta Tychy postanowiła uwagi o których mowa w ust. 1 rozstrzygnąć w następujący sposób:

1) odrzucić uwagę, o której mowa w ust. 1 pkt. 1 lit. a.

Głównym celem planu miejscowego jest stworzenie przestrzeni publicznych w centrum miasta, które będą przyjazne do zamieszkania, prowadzenia działalności, spędzania czasu oraz staną się atrakcyjną wizytówką Tychów. Nie będzie to możliwe przy pozostawieniu Al. Jana Pawła II o obecnych parametrach charakterystycznych dla arterii tranzytowych. Intencją planu jest przekształcenie Alei w miejską ulicę o uspokojonym ruchu kołowym (przy jednoczesnym jej obustronnym obudowaniu budynkami wielofunkcyjnymi), co zmniejszy płynące z niej uciążliwości (takie jak hałas i zanieczyszczenie powietrza). Wprowadzone zostaną szpalery drzew i niska zieleń. W przewidzianej szerokości ulicy znajdzie się miejsce na szerokie chodniki i przestrzenie dla ogródków gastronomicznych oraz bezpieczne drogi rowerowe. Zbliżenie do siebie przeciwnych stron ulicy wypełnionych usługami i różnorodnymi funkcjami miejskimi zwiększy ich dostępność dla mieszkańców. Takie rozwiązania promują i stymulują tzw. zrównoważoną mobilność. Oznacza to, że priorytetem ma być ruch pieszy oraz korzystanie z alternatywnych środków transportu w stosunku do samochodów osobowych tj. roweru i transportu zbiorowego. Ponadto, dostosowanie zajętości pasa drogowego do kontekstu centrum miasta jest zbieżne z zapisami takich dokumentów, jak: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego miasta Tychy, Strategii rozwoju miasta Tychy, czy Polityki mobilności miasta Tychy.

2) odrzucić uwagę, o której mowa w ust. 1 pkt. 1 lit. b.

Intencją planu jest ustalenie wysokości budynków na poziomie ludzkiej skali przy zachowaniu intensywności zabudowy wynikającej z obowiązujących planów miejscowych i kontekstu centrum miasta. W tym celu zasadnicze części wszystkich budynków (tzw. podia) będą utrzymane na poziomie maksymalnie pięciu kondygnacji. Miejscowe wyniesienia budynków dopuszczone zostały jedynie w wybranych terenach. Ich wielkość ograniczona jest parametrami powierzchni i intensywności zabudowy, a zapisy nakazują ich wycofanie względem przestrzeni publicznych. Część wyniesień (w tym wyższych budynków przy przecięciu Al. Jana Pawła II i Osi Zielonej) pełni ważną rolę - dominant. Oznacza to, że ich celem jest domykanie perspektyw dla obserwatora lub podkreślanie konkretnego miejsca. Dzięki miejscowym wyniesieniom budynku przestrzeń będzie bardziej urozmaicona architektonicznie, co ułatwi mieszkańcom orientację w terenie. Utrzymanie jednolitej wysokości budynków na poziomie 6-7 kondygnacji skutkowałoby przytłoczeniem i monotonią.

3) odrzucić uwagę, o której mowa w ust. 1 pkt. 1 lit. c.

Zastąpienie terenu zabudowy, na którym mogą powstać mieszkania, miejsca pracy i usługi parkingami ograniczyłoby rozwój centrum miasta ukierunkowany na stworzenie atrakcyjnej i żywej przestrzeni. Intencją planu jest ograniczenie ruchu samochodowego w centrum miasta i podkreślenie, że priorytetem ma być ruch pieszy oraz korzystanie z alternatywnych środków transportu w stosunku do samochodów osobowych: roweru i transportu zbiorowego. Na obszarze planu zostały wyznaczone dwie inne lokalizacje przewidujące możliwość realizacji parkingów wielopoziomowych. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego projektem planu zlokalizowany jest wielopoziomowy parking służący jako centrum przesiadkowe przy przystanku kolejowym. Ponadto, wskazany teren można uznać za element jednej z głównych „bram" do centrum miasta, która powinna być podkreślona atrakcyjniejszą architekturą niż parkingową.

4) odrzucić uwagę, o której mowa w ust. 1 pkt. 2.

Miasto musi się rozwijać, a do tego potrzebuje efektywnego i racjonalnego wykorzystania przestrzeni, co jest realizowane poprzez nową zabudowę. Plan umożliwi natomiast miastu dążenie do zrównoważonego rozwoju, ponieważ przyjęte rozwiązania promują budowę tzw. miasta 15-minutowego – skoncentrowanego i energooszczędnego. Ponadto, obszar objęty projektem planu objęty jest ustaleniami obowiązujących planów miejscowych przeznaczających go na zabudowę zgodnie z długofalową polityką przestrzenną gminy ujętą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy.

5) odrzucić uwagę, o której mowa w ust. 1 pkt. 3.

Lokalizacja potencjalnych wielopoziomowych parkingów na obszarze planu została wyznaczona na podstawie dotychczasowego przeznaczenia terenów. Projekt planu nie przesądza o możliwościach realizacji parkingów wielopoziomowych poza jego granicami.

6) przyjąć w części uwagę, o której mowa w ust. 1 pkt. 4 lit. a.

Uwzględniono w części poprzez przeznaczenie części działek jako teren inwestycji celu publicznego – teren ZP2 (Oś Zielona). Przeznaczanie działek prywatnych na cele publiczne, takie jak parki, może być ważnym elementem rozwoju miejskiego, który sprzyja podnoszenia jakości życia mieszkańców i poprawienie jakości środowiska naturalnego w skali lokalnej. Jednakże miasto musi uwzględniać także inne cele, takie jak zrównoważony rozwój, efektywne wykorzystanie dostępnych zasobów oraz finanse publiczne. Wykupienie wszystkich dostępnych działek prywatnych wiązałoby się z ogromnymi kosztami, które mogą być nieuzasadnione z ekonomicznego punktu widzenia. Z tego względu gmina powinna wykupywać te działki lub ich części, które są kluczowe dla realizacji strategicznych projektów miejskich – w tym przypadku Osi Zielonej. Pozostałe części działek przeznaczone są na zabudowę wielofunkcyjną

7) odrzucić uwagę, o której mowa w ust. 1 pkt. 4 lit. b.

Ukształtowanie zabudowy z obu stron Al. Jana Pawła II przyczyni się do stworzenia spójnej i atrakcyjnej przestrzeni miejskiej. Dzięki temu ulica staje się bardziej przyjazna dla mieszkańców i odwiedzających, poprzez sprzyjanie tworzeniu się miejsc spotkań i rekreacji, zachęcając przy tym do korzystania z niej w charakterze pieszego lub rowerzysty. Pozwala to na rozwijanie różnych funkcji miejskich, takich jak sklepy, restauracje, kawiarnie czy biura, co sprzyja aktywności gospodarczej, handlowej i kulturalnej. Dodatkowym argumentem jest to, że w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru centrum Miasta Tychy tereny po południowej stronie Al. Jana Pawła II przeznaczone są na intensywną zabudowę usługową. Wprowadzenie zakazu zabudowy tego obszaru wiązałoby się z drastycznym obniżeniem wartości nieruchomości oraz potencjalnymi roszczeniami odszkodowawczymi ze strony właścicieli.

8) przyjąć w części uwagę, o której mowa w ust. 1 pkt. 4 lit. c.

Uwzględniono w części w zakresie terenu ZP2 – Osi Zielonej. Uzasadnienie jak w pkt. 6.

9) odrzucić uwagę, o której mowa w ust. 1 pkt. 5 lit. a.

Uzasadnienie jak w pkt. 1.

10) odrzucić uwagę, o której mowa w ust. 1 pkt. 5 lit. b.

Uwaga została odrzucona ze względu na uwarunkowania lokalnego rynku inwestycyjnego. Celem planu jest wprowadzenie wielofunkcyjnych terenów, które pozwolą na efektywne wykorzystanie centralnych przestrzeni w mieście i dostosowanie do potrzeb lokalnej społeczności. Jeżeli duży obszar przeznaczony jest na usługi, a popyt na te usługi jest niski, może to prowadzić do niewykorzystania pełnego potencjału nieruchomości objętych planem. Rolą planu jest zabezpieczenie takich warunków, które umożliwią powstanie centrum miasta, lecz jego zapisy będą na tyle elastyczne, by potencjalny inwestor mógł dostosować się do zmieniających się potrzeb i warunków rynkowych.

11) odrzucić uwagę, o której mowa w ust. 1 pkt. 6 lit. a.

Uzasadnienie jak w pkt. 2.

12) odrzucić uwagę, o której mowa w ust. 1 pkt. 6 lit. b.

Teren w obowiązującym planie dopuszcza realizację parkingu wielopoziomowego. Lokalizacja takiego parkingu wynika z analiz potrzeb lokalnych, lecz projekt planu nie przesądza o terminie i zakresie jego faktycznej realizacji. Uzasadnienie jak w pkt. 5.

13) przyjąć w części uwagę, o której mowa w ust. 1 pkt. 6 lit. c.

Uwaga została przyjęta w zakresie uniemożliwienia realizacji kawiarni na dachu budynku na terenie KSU2. Projekt planu nakazuje realizację na dachu budynku wyłącznie zieleni urządzonej lub urządzeń sportu i rekreacji. Stanowi to istotną cechę przyszłych inwestycji parkingowych w obszarze centrum miasta w celu wykorzystania powierzchni dachu jako przestrzeni publicznej.

14) odrzucić uwagę, o której mowa w ust. 1 pkt. 7 lit. a.

Uwaga odrzucona jako bezzasadna. Uzasadnienie jak w pkt. 1.

15) odrzucić uwagę, o której mowa w ust. 1 pkt. 7 lit. b.

Uzasadnienie jak w pkt. 7.

16) odrzucić uwagę, o której mowa w ust. 1 pkt. 8 lit. a.

Wyższy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, który może być uzyskany również w formie zielonych dachów, pomaga w znacznym stopniu w ograniczeniu efektu miejskiej wyspy ciepła, co jest szczególnie istotne w obliczu katastrofy klimatycznej. Tereny zielone i roślinność działają jako naturalne chłodzące elementy, absorbują ciepło i zmniejszają temperaturę otoczenia w gorące dni, co przyczynia się do poprawy komfortu cieplnego i wilgotności powietrza w mieście. Powierzchnie biologicznie czynne są skutecznymi narzędziami w zarządzaniu wodą opadową. Roślinność i tereny zielone pomagają w absorpcji i filtracji deszczówki, co zmniejsza ryzyko powodzi miejskich i obciążenia systemów kanalizacyjnych. Zazielenienie i zielone dachy mogą pomóc w obniżeniu kosztów związanych z ogrzewaniem i chłodzeniem budynków oraz systemami

drenażowymi, co jest szczególnie istotne w przypadku intensywnej zabudowy. Maksymalizowanie udziału powierzchni biologicznie czynnej jest zgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju, które dążą do równowagi między potrzebami społecznymi, ekologicznymi i ekonomicznymi, dlatego przyjęty w projekcie planu parametr został ustalony na poziomie dostosowanym do kontekstu zwartej zabudowy śródmiejskiej. Należy podkreślić, że parametr dotyczy nowych inwestycji (w tym rozbudowywanych części budynków), a nie istniejących budynków.

17) odrzucić uwagę, o której mowa w ust. 1 pkt. 8 lit. b.

Celem planu jest stworzenie atrakcyjnych warunków zamieszkania na obszarze centrum miasta. Dostęp do przestrzeni rekreacyjnej stanowi istotny element jakości życia mieszkańców, zwłaszcza w kontekście intensywnej zabudowy miejskiej. Przestrzeń rekreacyjna stanowi ważny aspekt przestrzeni sąsiedzkiej i wspólnoty mieszkaniowej. Zapewnienie takiej przestrzeni integruje mieszkańców i tworzy możliwość spędzania czasu poza domem, co ma pozytywny wpływ na zdrowie i samopoczucie. Przestrzenie rekreacyjne wzmacniają społeczności lokalne, co jest ważnym aspektem rozwoju miasta. Mieszkańcy, którzy mają dostęp do przestrzeni rekreacyjnych, często czują więź z miejscem, w którym mieszkają i są bardziej zaangażowani w życie społeczności. Podkreślić należy, że obowiązek jej realizacji występuje wyłącznie w przypadku realizacji mieszkań oraz nowych inwestycji z lokalami mieszkalnymi.

18) odrzucić uwagę, o której mowa w ust. 1 pkt. 8 lit. c.

Zielone dachy stanowią rodzaj rekompensaty za brak wystarczającej powierzchni biologicznie czynnej na terenie o wysokiej intensywności zabudowy. Zielone dachy pozwalają na wprowadzenie roślinności na obszarach, które mogą być ograniczone pod względem dostępu do ziemi, co jest uzasadnione śródmiejskim kontekstem. Zielone dachy przynoszą wiele korzyści, zarówno dla środowiska, jak i dla społeczności lokalnej. Obejmuje to poprawę jakości powietrza, retencję wody deszczowej, izolację cieplną budynków, poprawę mikroklimatu oraz estetyczną poprawę przestrzeni miejskiej. Zielone dachy mają także pozytywny wpływ na zdrowie i samopoczucie mieszkańców. Choć kształtowanie zielonych dachów może być początkowo kosztowne, to długoterminowo przynosi oszczędności, zwłaszcza w zakresie kosztów eksploatacji budynków (np. ogrzewania i chłodzenia). Zielone dachy mogą również zwiększyć wartość nieruchomości. Podkreślić należy, że ustalenia planu dotyczą nowych inwestycji, a nie istniejących budynków.

19) odrzucić uwagę, o której mowa w ust. 1 pkt. 9 lit. a.

Ustalenia planu regulują jedynie wymaganą minimalną liczbę miejsc do parkowania, jaką musi zapewnić inwestor realizujący nową zabudowę. Do decyzji inwestora pozostaje możliwość wybudowania większej liczby miejsc parkingowych. Ponadto, celem planu jest ograniczenie ruchu samochodowego w ścisłym centrum miasta oraz tworzenie atrakcyjnej przestrzeni publicznej. Ograniczenie liczby miejsc parkingowych promuje i stymuluje tzw. zrównoważoną mobilność. Oznacza to, że priorytetem ma być ruch pieszy oraz korzystanie z alternatywnych środków transportu w stosunku do samochodów osobowych: roweru i transportu zbiorowego. Zmniejszenie ruchu samochodowego ma na celu poprawę jakości powietrza, zmniejszenie hałasu i korków ulicznych oraz poprawę dostępności pieszej, rowerowej i komunikacji publicznej.

20) odrzucić uwagę, o której mowa w ust. 1 pkt. 9 lit. b.

Skala planowanej inwestycji oraz jej koszty mają istotny wpływ na liczbę miejsc parkingowych, jakie można zrealizować. Narzucenie odgórnej liczby miejsc może prowadzić do nierealistycznych wymagań i braku możliwości realizacji ustaleń planu z uwagi na ograniczone możliwości techniczne i zasoby finansowe. Plan uwzględnia elastyczność i dostosowanie do zmieniających się warunków i potrzeb. Kwestie związane z zarządzaniem miejscami parkingowymi, ich ogólnodostępnością i opłatami nie są przedmiotem ustaleń planu miejscowego.

21) przyjąć w części uwagę, o której mowa w ust. 1 pkt. 9 lit. c.

Uwaga przyjęta w części, gdyż plan umożliwia obsługę komunikacyjną terenów od strony Al. Jana Pawła II. Należy podkreślić, że na bazie obowiązującego planu miejscowego obsługa komunikacyjna wskazanych terenów może się odbywać wyłącznie od strony ul. Nałkowskiej. Projekt planu nie ogranicza realizacji zjazdów do terenów z konkretnych dróg publicznych w celu

pozostawienia elastyczności najkorzystniejszego rozwiązania dostosowanego do przyszłych inwestycji.

22) przyjąć w części uwagę, o której mowa w ust. 1 pkt. 9 lit. d.

Uwaga przyjęta w części poprzez zmniejszenie minimalnej wysokości budynków w strefie (sw) dla terenu U/MW7 do 36 m, jak dla terenu UC/MW5. Założeniem planu jest wyznaczenie konkretnej lokalizacji dla możliwości realizacji budynków wysokościowych, co ma na celu podkreślenie centralnego miejsca w mieście. Tego rodzaju dominanta wysokościowa może stanowić ważny element identyfikacyjny i reprezentacyjny dla miasta, przyciągając uwagę i tworząc charakterystyczny punkt orientacyjny. Ograniczenie maksymalnej wysokości zabudowy mogłoby ograniczyć możliwość wykorzystania tej unikalnej przestrzeni i skoncentrowania w niej potencjalnych nowych inwestycji. Odwołanie się do założeń projektantów miasta z lat 50-tych XX w., którzy wprowadzili koncepcję podkreślenia Osi Zielonej budynkami wysokościowymi, ma znaczenie w kontekście kontynuacji historycznych planów urbanistycznych. To podejście może pomóc w utrzymaniu spójności architektonicznej i urbanistycznej miasta. Wskazanie maksymalnej wysokości zabudowy w planie miejscowym nie zobowiązuje inwestora do budowy budynku o największej dozwolonej wysokości. Plan umożliwia elastyczność w zakresie dostosowania inwestycji do uwarunkowań ekonomicznych.

23) odrzucić uwagę, o której mowa w ust. 1 pkt. 9 lit. e.

Teren ZP4 ma stanowić reprezentacyjną przestrzeń publiczną w centrum miasta. Dopuszczenie budowy altany śmietnikowej na terenie przestrzeni publicznej mogłoby wpłynąć negatywnie na estetykę i wizerunek miejsca. Odbiór i postrzeganie przestrzeni publicznych są istotne dla zachowania atrakcyjności i jakości życia w mieście. Właściciele prywatnych nieruchomości ponoszą odpowiedzialność za gospodarkę odpadami na swoich terenach. Dlatego nie jest racjonalne umożliwienie budowy prywatnego miejsca gromadzenia odpadów na terenie przestrzeni publicznej.

24) odrzucić uwagę, o której mowa w ust. 1 pkt. 10 lit. a.

Uzasadnienie jak w pkt. 16.

25) odrzucić uwagę, o której mowa w ust. 1 pkt. 10 lit. b.

Celem planu jest wyznaczenie jednolitych parametrów dla zachowania spójności urbanistycznej w centrum miasta. Parametr 50% został przyjęty dla całego obszaru planu, aby utrzymać harmonijność i charakter lokalizacji. Taki poziom umożliwia utrzymanie tzw. "ludzkiej skali" zabudowy, co oznacza, że budynki nie będą zbyt dominujące i przytłaczające w kontekście przestrzeni publicznej. Pozwala to zachować atrakcyjność miejsca i komfort użytkowników. Ta optymalna wartość pozwala na osiągnięcie równowagi między intensywnością zabudowy a estetyką miejsca, uwzględniając jednocześnie potrzeby inwestorów i chroniąc jakość przestrzeni miejskiej.

26) odrzucić uwagę, o której mowa w ust. 1 pkt. 10 lit. c.

W treści uwagi nie sprecyzowano, w jakim zakresie ustalenia planu budzą wątpliwości. Zapisy projektu planu określają możliwości realizacji miejsc parkingowych. Zgodnie z Rozdziałem 3 projektu planu miejscowego, ustala się sposoby realizacji miejsc parkingowych w formie parkingów nadziemnych, podziemnych lub wbudowanych w budynki z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w Rozdziale 2.

27) odrzucić uwagę, o której mowa w ust. 1 pkt. 10 lit. d.

W granicach planu nie występują tereny o przeznaczeniu umożliwiającym budowę samodzielnych parkingów obsługujących inwestycje. Takie musiałyby powstać poza granicami obszaru objętego uchwałą, a brak jest możliwości wprowadzania takich ustaleń. Plan ustala wyłącznie minimalne wymogi dotyczące liczby miejsc parkingowych dla inwestycji, co nie uniemożliwia inwestorom budowy dodatkowych parkingów dedykowanych inwestycji poza obszarem planu.

28) odrzucić uwagę, o której mowa w ust. 1 pkt. 11 lit. a.

Celem planu jest racjonalny podział obszaru na tereny inwestycyjne i przestrzenie publiczne. Większe ograniczenie możliwości inwestycyjnych na nieruchomości, która w obowiązującym planie miejscowym jest przeznaczona pod intensywną zabudowę wpłynie negatywnie na jej wartość i rentowność, utrudni inwestorom realizację budynków i dostęp do drogi publicznej oraz może poskutkować koniecznością wypłaty odszkodowań właścicielom nieruchomości, którzy ponieśli straty w wyniku zmiany planu miejscowego. W projekcie planu od strony ul. Nałkowskiej narysowane nieprzekraczalne linie zabudowy umożliwią inwestorom ewentualne wycofanie budynków. Wprowadzenie pasa zieleni wzdłuż ulicy może być uzyskane również poprzez jej przebudowę w celu stworzenia bardziej zielonej przestrzeni, co mogłoby być bardziej efektywnym i elastycznym rozwiązaniem. Pozwoliłoby to na dostosowanie przestrzeni publicznej do potrzeb mieszkańców i zachowanie pełnej dostępności dla funkcji publicznych i komercyjnych bez ingerencji we własność prywatną.

29) odrzucić uwagę, o której mowa w ust. 1 pkt. 11 lit. b.

Uzasadnienie jak w pkt. 22.

30) odrzucić uwagę, o której mowa w ust. 1 pkt. 11 lit. c.

Celem planu jest uwzględnienie śródmiejskiej specyfiki oraz zachowanie równowagi między ochroną środowiska a możliwościami inwestycyjnymi nieruchomości. Centrum miasta charakteryzuje się większą intensywnością zabudowy, dlatego projekt planu przewiduje odrębne tereny zieleni rekompensujące jej niższy udział w terenach zabudowy. Ponadto, projekt planu zwiększa ten parametr względem ustalonego w obowiązującym planie z min. 20% na min. 35% dla terenów U/MW1-U/MW5 i min. 30% dla terenu U/MW8 .

31) odrzucić uwagę, o której mowa w ust. 1 pkt. 11 lit. d.

Celem planu jest uwzględnienie specyfiki centrum miasta oraz zachowanie równowagi między ochroną środowiska a możliwościami inwestycyjnymi nieruchomości. Taki zapis został wprowadzony dla terenów o niższej intensywności zabudowy. W przypadku lokalizacji planowanej zabudowy o dużej intensywności, ważne jest zachowanie elastyczności w projektowaniu przestrzeni biologicznie czynnych ze względu na infrastrukturę techniczną lub konieczność realizacji parkingów podziemnych. Dostosowanie terenu do konkretnej sytuacji oraz potrzeb użytkowników może wymagać różnych rozwiązań, w tym stosowania różnych rodzajów nawierzchni i technologii, które są bardziej adekwatne do konkretnej lokalizacji. Planowane tereny biologicznie czynne mogą służyć różnym celom, takim jak rekreacja, wypoczynek, sport, spotkania itp. Zróżnicowane potrzeby użytkowników mogą wymagać różnych rodzajów nawierzchni i infrastruktury, aby spełnić ich oczekiwania. Każda lokalizacja może mieć swoje unikalne uwarunkowania, które wpływają na wybór odpowiednich rozwiązań technicznych. Elastyczność w projektowaniu pozwala dostosować teren do tych warunków, co ma znaczenie dla jego funkcjonalności i trwałości.

32) odrzucić uwagę, o której mowa w ust. 1 pkt. 12.

Uzasadnienie jak w pkt. 1.

33) odrzucić uwagę, o której mowa w ust. 1 pkt. 13 lit. a.

Uwaga odrzucona jako bezzasadna, gdyż dotyczy terenu poza granicami projektu planu.

34) odrzucić uwagę, o której mowa w ust. 1 pkt. 13 lit. b.

Uwaga odrzucona jako bezzasadna, gdyż dotyczy terenu poza granicami projektu planu.

35) odrzucić uwagę, o której mowa w ust. 1 pkt. 13 lit. c.

Uwaga odrzucona jako bezzasadna, gdyż dotyczy terenu poza granicami projektu planu.

36) odrzucić uwagę, o której mowa w ust. 1 pkt. 13 lit. d.

Uzasadnienie jak w pkt. 22.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIII/1003/23

Rady Miasta Tychy

z dnia 28 września 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy
o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) Rada Miasta Tychy stwierdza, że:

1) do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Tychy, wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru centrum miasta Tychy należy wydzielenie gruntów, budowa lub przebudowa dróg i przestrzeni publicznych w terenach o symbolach: ZP1-ZP5, PP, KDG, KDZ, KDL1, KDL2, KDD1, KDD2, KDX1-KDX8, KP1-KP6, wraz z urządzeniami budowlanymi;
2) inwestycje wymienione w pkt. 1 będą finansowane z budżetu Gminy Tychy;
3) jako źródło finansowania dopuszcza się również środki zewnętrzne.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIII/1003/23

Rady Miasta Tychy

z dnia 28 września 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę