UCHWAŁA NR …..../……../16

RADY MIASTA TYCHY

z dnia ……. …….…. 2016 r.

w sprawie

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej, Oświęcimskiej, Długiej i Goździków w Tychach – 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 2015 r., poz. 1515 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 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), art. 12 ust. 3 Ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U z 2015, poz. 774), na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Inicjatyw Lokalnych i Ładu Przestrzennego,

RADA MIASTA TYCHY

stwierdza,

zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej, Oświęcimskiej, Długiej i Goździków w Tychach – etap pierwszy z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy, które zostało uchwalone Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.

i uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej, Oświęcimskiej, Długiej i Goździków w Tychach – 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;
   6) Rozdział 6 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
   7) Rozdział 7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
   8) Rozdział 8. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
   9) Rozdział 9. Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 5, 7, 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).

Data wygenerowania dokumentu: 2024-04-25 5:42:47

§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;
   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 zapisanych w planie.

§3

Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu o powierzchni około 50,37 ha i stanowi pierwszy etap realizacji Uchwały Nr 0150/XIV/295/07 Rady Miasta Tychy z dnia 29 listopada 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej, Oświęcimskiej, Długiej i Goździków.

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) 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,
   e) zabytek nieruchomy - budynek objęty ochroną zabytków na mocy planu, ujęty w Gminnej Ewidencji Budynków pod kartą nr GEZ III/281,
   f) zabytek archeologiczny - stanowisko archeologiczne AZP 101-48/1 Jaroszowice, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków pod kartą nr GEZ V/8.

§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) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy z dopuszczeniem realizacji poza nieprzekraczalną linią zabudowy: obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, tablic lub urządzeń reklamowych;
4) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maksimum 12°;

Data wygenerowania dokumentu: 2024-04-25 5:42:47

5) **wysokość budynków** – wysokość budynku, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późń. zm.);
6) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektów budowlanych, w tym: wysokość budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, budowli stanowiących całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – mierzona od najniżej położonego wejścia do budynku albo od poziomu posadowienia budowli, obiektu tymczasowego lub małej architektury do najwyżej położonego elementu obiektu budowlanego;
7) **zabudowa** – obiekt 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, takimi jak drogi wewnętrzne, garaże, parkingi, a także zieleń urządzona, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
8) **zabudowa mieszkaniowo-usługowa** – zabudowa, w której w budynkach występują lokale użytkowe i jeden albo dwa lokale mieszkalne, albo budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki usługowe realizowane na wspólnej działce budowlanej;
9) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych lub pieszo-jezdnych.

§6

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

1) **MN1 – MN15** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) **MU1 – MU6** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
3) **U1 – U11** – tereny zabudowy usługowej;
4) **UCP1 – UCP3** – tereny zabudowy usługowo - produkcyjnej, w tym rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
5) **RM1, RM2** - tereny zabudowy zagrodowej;
6) **RU1** - teren zabudowy produkcji w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych;
7) **ZP1, ZP2** – tereny zieleni urządzonej;
8) **Z1 – Z3** – tereny zieleni;
9) **R1** – teren rolniczy;
10) **WS1 – WS3** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
11) **KDZ1** – teren komunikacji – droga publiczna klasy zbiorczej;
12) **KDL1 – KDL3** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy lokalnej;
13) **KDD1 – KDD5** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej;
14) **KDW1 – KDW9** – tereny komunikacji – drogi wewnętrzne.

Data wygenerowania dokumentu: 2024-04-25 5:42:47

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

§7

Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonych symbolami: **MN1 – MN15** ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) forma zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem:
   a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość – maks. 2,0 m,
   b) schodów zewnętrznych, pochylni;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
   a) dla terenów oznaczonych symbolami: **MN1** – **MN4**, **MN6, MN8** – **MN11, MN13** – maks. 30 %,
   b) dla terenów oznaczonych symbolami: **MN5**, **MN7**, **MN12**, **MN14**, **MN15** – maks. 35 %;
5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
   a) w zabudowie wolnostojącej - maks. 250 m²,
   b) w zabudowie bliźniaczej - maks. 125 m²;
6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
   a) dla terenów oznaczonych symbolami: **MN1** – **MN2** – min. 35 %,
   b) dla terenów oznaczonych symbolami: **MN3** – **MN15** – min. 40 %;
7) wskaźnik intensywności zabudowy:
   a) dla terenów oznaczonych symbolami: **MN1**, **MN2**, **MN5**, **MN7**, **MN12**, **MN14**, **MN15** – maks. 0,9,
   b) dla terenów oznaczonych symbolami: **MN3**, **MN4**, **MN6**, **MN8** – **MN11**, **MN13** – maks. 0,7;
8) geometria dachów:
   a) budynków - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 30 °, maks. 42 °, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
   b) obiektów małej architektury, wiat wolnostojących - dowolna;
9) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m, w tym wysokość budynków:
   a) mieszkalnych - maks. 9,0 m,
   b) innych niż wymienione w **lit. a**, obiektów małej architektury, wiat wolnostojących – maks. 6,0 m;
10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 21** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-8**;
11) nakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
12) nakaz realizowania pokryć dachowych budynków w kolorach: brązowym, grafitowym, szarym, bordowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;
13) nakaz stosowania dla elewacji budynków:
   a) w zakresie materiałów: tynku, ceramiki, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła,

Data wygenerowania dokumentu: 2024-04-25 5:42:47

b) w zakresie kolorystyki tynków barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 1000 - 1002, 1013 - 1015, 1035, 5014, 5023, 5024, 7000 – 7005, 7023, 7030 - 7038, 7040 - 7042, 7044 - 7048, 9002, 9003, 9006, 9007, 9010, 9016, 9018, 9022, 9023;

14) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych betonowych przęseł lub blachy;

15) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 1 m² i o łącznej powierzchni większej niż 2 m² w odniesieniu do działki budowlanej;

16) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów oznaczonych symbolami: **MN3**, **MN4**, **MN6**, **MN9**, **MN10**, **MN13**:
   a) dla zabudowy wolnostojącej - 800 m^2,
   b) dla zabudowy bliźniaczej - 600 m^2;

17) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
   a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-9** dopuszczenie termomodernizacji, lub przebudowy,
   b) warunku, o którym mowa w **pkt. 8** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§8

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej** oznaczonych symbolami: **MU1 – MU6** ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
   b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zabudowa usługowa, z wykluczeniem:
      – gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
      – hurtowni, magazynów, składów, baz transportowych,
      – myjni samochodów,
      – salonów sprzedaży pojazdów lub wynajmu sprzętu transportowego,
      – stacji naprawy lub diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
      – stacji paliw;

2) forma zabudowy:
   a) budynków mieszkalnych: wolnostojąca, bliźniacza,
   b) budynków mieszkalno-usługowych, budynków usługowych: wolnostojąca;

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. 2,0 m,
   b) schodów zewnętrznych, pochylni;

4) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35 %;

5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
   a) w zabudowie wolnostojącej - maks. 250 m²,
   b) w zabudowie bliźniaczej - maks. 125 m²;

6) wskaźnik intensywności zabudowy: maks. 0,9;

7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
   a) dla terenów oznaczonych symbolami: **MU1** – **MU5** - min. 25 %,
   b) dla terenu oznaczonego symbolem **MU6** – min. 30 %;

8) geometria dachów:

Data wygenerowania dokumentu: 2024-04-25 5:42:47

a) budynków:
   - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 25 °, maks. 42 °, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
   - dla terenów oznaczonych symbolami: **MU1** – **MU5** dopuszczenie dachów płaskich,

b) obiektów małej architektury, wiat wolnostojących – dowolna;

9) wysokość zabudowy: maks. 15 m, w tym wysokość budynków:
   a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych:
      - o dachach płaskich - maks. 9,0 m,
      - o dachach innych niż wymienione w **tiret pierwsze** - maks. 10,0 m,
   b) innych niż wymienione w **lit. a**, obiektów małej architektury, wiat wolnostojących **-** maks. 6,0 m;
10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 21** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-8**;
11) nakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
12) nakaz realizowania pokryć dachowych budynków w kolorach: brązowym, grafitowym, szarym, bordowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;
13) nakaz stosowania dla elewacji budynków:
   a) w zakresie materiałów: tynku, ceramiki, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła,
   b) w zakresie kolorystyki tynków barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 1000 - 1002, 1013 - 1015, 1035, 5014, 5023, 5024, 7000 – 7005, 7023, 7030 - 7038, 7040 - 7042, 7044 - 7048, 9002, 9003, 9006, 9007, 9010, 9016, 9018, 9022, 9023;
14) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
15) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 1 m² i o łącznej powierzchni większej niż 2 m² w odniesieniu do działki budowlanej;
16) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
   a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-9** dopuszczenie termomodernizacji, lub przebudowy,
   b) warunku, o którym mowa w **pkt. 1** - dopuszczenie zmiany przeznaczenia dotychczasowych lokali użytkowych na funkcje usługowe, z wykluczeniem usług o których mowa w **pkt. 1 lit. b**,
   c) warunku, o którym mowa w **pkt. 8** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§9

Dla **terenów zabudowy usługowej** oznaczonych symbolami: **U1 – U11** ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa, z wykluczeniem:
   a) gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
   b) na terenach oznaczonych symbolami: **U2**, **U3**, **U4**, **U11**:
      - hurtowni, magazynów, składów, baz transportowych,
      - myjni samochodów,
      - salonów sprzedaży pojazdów lub wynajmu sprzętu transportowego,
      - stacji naprawy lub diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
      - stacji paliw,

c) na terenach o symbolach: **U1**, **U7 - U10** - hurtowni, magazynów, składów, baz transportowych;

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. 2,0 m,
   b) schodów zewnętrznych, pochylni;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
   a) dla terenów o symbolach: **U1**, **U5**, **U6, U11** – maks. 40 %,
   b) dla terenów o symbolach: **U2 - U4**, **U7 - U10** – maks. 50 %;
4) wskaźnik intensywności zabudowy:
   a) dla terenów o symbolach: **U1**, **U5**, **U6**, **U11** – maks. 1,0,
   b) dla terenów o symbolach: **U2 - U4**, **U7 - U10** – maks. 1,2;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 15 %;
6) geometria dachów:
   a) budynków:
      – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 20 °, maks. 42 °, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
      – dachy płaskie,
   b) obiektów małej architektury, wiat wolnostojących – dowolna;
7) wysokość zabudowy:
   a) dla terenów oznaczonych symbolami **U1** – **U10** – maks. 17,0 m, w tym wysokość budynków usługowych – maks. 12,0 m,
   b) dla terenu oznaczonego symbolem **U11** – maks. 14,0 m w tym wysokość budynków usługowych:
      – o dachach płaskich - maks. 9,0 m,
      – o dachach innych niż wymienione w **tiret pierwsze** – maks. 10,0 m,
   c) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, **b**, obiektów małej architektury, wiat wolnostojących – maks. 6,0 m;
8) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 21** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-6**;
9) nakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
10) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
11) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
12) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 4 m i o łącznej powierzchni większej niż 12 m² w odniesieniu do działki budowlanej;
13) dla 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:
   a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-7** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
   b) warunku, o którym mowa w **pkt. 6** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

Data wygenerowania dokumentu: 2024-04-25 5:42:47

§10

Dla **terenów zabudowy usługowo-produkcyjnej**, **w tym rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²**, oznaczonych symbolami: **UCP1 – UCP3** ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) zabudowa usługowa, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², z wykluczeniem – gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
   b) zabudowa produkcyjna, składy i magazyny;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 60 %;
4) wskaźnik intensywności zabudowy – maks. 1,2;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 10 %;
6) geometria dachów:
   a) budynków – dachy płaskie,
   b) obiektów małej architektury lub wiat wolnostojących – dowolna;
7) wysokość zabudowy - maks. 21,0 m, w tym wysokość budynków:
   a) budynków usługowy, produkcyjnych lub magazynowych - maks. 16,0 m,
   b) innych niż wymienione w **lit. a**, obiektów małej architektury, wiat wolnostojących – maks. 8,0 m;
8) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 21** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-6**;
9) nakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
10) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
11) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
12) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 8 m² i o łącznej powierzchni większej niż 20 m² w odniesieniu do działki budowlanej;
13) dla 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:
   a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-7** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
   b) warunku, o którym mowa w **pkt. 6** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§11

Dla **terenów zabudowy zagrodowej,** oznaczonych symbolami **RM1, RM2** ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych,
   b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) forma zabudowy mieszkaniowej – wolnostojąca;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 30%,
5) wskaźnik intensywności zabudowy – maks. 0,7;
6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 40 %;

Data wygenerowania dokumentu: 2024-04-25 5:42:47

7) geometria dachów:
   a) budynków mieszkalnych: dachy płaskie, dachy dwuspadowe albo dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 30°, maks. 42°,
   b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**: dachy płaskie, dachy jednospadowe, dwuspadowe albo dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 20°, maks. 35°,
   c) obiektów małej architektury, wiat wolnostojących – dowolna;
8) wysokość zabudowy – maks. 17,0 m,
   a) w tym wysokość budynków w zabudowie zagrodowej:
      - mieszkalnych – maks. 10,0 m,
      - gospodarczych – maks. 12,0 m,
      - innych niż wymienione w **tiret pierwsze, drugie** oraz obiektów małej architektury, wiat wolnostojących – maks. 6,0 m;
   b) w tym wysokość budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej:
      - mieszkalnych – maks. 9,0 m,
      - innych niż wymienione w **tiret pierwsze**, obiektów małej architektury, wiat wolnostojących – maks. 6,0 m;
9) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 21** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-7**;
10) nakaz realizowania pokryć dachowych budynków mieszkalnych w kolorach: brązowym, grafitowym, szarym, bordowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
11) nakaz stosowania dla elewacji budynków mieszkalnych:
   a) w zakresie materiałów: tynku, ceramiki, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła,
   b) w zakresie kolorystyki tynków barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 1000 - 1002, 1013 - 1015, 1035, 5014, 5023, 5024, 7000 – 7005, 7023, 7030 - 7038, 7040 - 7042, 7044 - 7048, 9002, 9003, 9006, 9007, 9010, 9016, 9018, 9022, 9023;
12) zakaz lokalizacji ogrodzeń z prefabrykowanych betonowych przęseł lub blachy;
13) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 1 m² i o łącznej powierzchni większej niż 2 m² w odniesieniu do działki budowlanej;
14) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących lub posiadających ostateczne pozwolenie na budowę w dniu wejścia planu w życie, nie spełniających któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-8**.

§12

Dla **terenu zabudowy produkcji w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych** oznaczonego symbolem **RU1** ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) zabudowa produkcji w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych,
   b) zabudowa zagrodowa;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 30 %;
4) wskaźnik intensywności zabudowy – maks. 0,75;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 45 %;
6) geometria dachów:
   a) budynków mieszkalnych: dachy płaskie, dachy dwuspadowe albo dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 30°, maks. 42°,

Data wygenerowania dokumentu: 2024-04-25 5:42:47

b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**: dachy płaskie, dachy jednospadowe, dwuspadowe albo dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 20°, maks. 35°;

7) wysokość zabudowy: maks. 20,0 m, w tym wysokość budynków:
   a) mieszkalnych - maks. 10,0 m,
   b) obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, gospodarczych - maks. 12,0 m,
   c) innych niż wymienione w **lit. a**, **b**, obiektów małej architektury, wiat wolnostojących – maks. 6,0 m;
8) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 21** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-6**;
9) zakaz lokalizacji ogrodzeń z prefabrykowanych betonowych przęseł lub blachy;
10) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów na elewacjach budynków zlokalizowanych w pasie o wysokości 4 m od poziomu terenu i o powierzchni nie większej niż 2 m²;
11) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy obiektów budowlanych istniejących lub posiadających ostateczne pozwolenie na budowę w dniu wejścia planu w życie, nie spełniających któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-7**.

§13

Dla **terenów zieleni urządzonej** oznaczonych symbolami **ZP1**, **ZP2** ustala się:

1) przeznaczenie – zieleń urządzona;
2) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 70 %;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 5 %;
4) wskaźnik intensywności zabudowy – maks. 0,05;
5) geometria dachów obiektów małej architektury – dowolna;
6) wysokość zabudowy – maks. 7,0 m ,w tym obiektów małej architektury – maks. 6,0 m;
7) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 21** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-5**;
8) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§14

Dla **terenów zieleni** oznaczonych symbolami: **Z1 – Z3** ustala się:

1) przeznaczenie – zieleń;
2) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 80 %;
3) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 21**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-2** oraz nie ustala się: wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wskaźnika intensywności zabudowy, geometrii dachu, wysokości zabudowy.

§15

Dla **terenu rolniczego** oznaczonego symbolem **R1** ustala się:

1) przeznaczenie - teren rolniczy;
2) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dróg rowerowych, ciągów pieszych, dla których nie ustala się: wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej,

Data wygenerowania dokumentu: 2024-04-25 5:42:47

wskaźnika intensywności zabudowy, udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, geometrii dachu;

3) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m.

§16

Dla **terenów wód powierzchniowych śródlądowych,** oznaczonych symbolami: **WS1 – WS3** ustala się:

1) przeznaczenie – wody powierzchniowe śródlądowe;
2) dopuszcza się lokalizacje budowli hydrotechnicznych i infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się: wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wskaźnika intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, geometrii dachu, wysokości zabudowy.

§17

Dla **terenu komunikacji,** oznaczonego symbolem **KDZ1** ustala się:

1) przeznaczenie – droga publiczna klasy zbiorczej;
2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu: min. 18 m, maks. 41,5 m;
3) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m;
4) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
5) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§18

Dla **terenów komunikacji,** oznaczonych symbolami: **KDL1 – KDL3** 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 **KDL1**: min. 18 m, maks. 22 m,
   b) dla terenu o symbolu **KDL2**: min. 16 m, maks. 57 m,
   c) dla terenu o symbolu **KDL3**: min. 18 m, maks. 46 m;
3) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m;
4) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
5) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§19

Dla **terenów komunikacji,** oznaczonych symbolami: **KDD1 – KDD5** ustala się:

1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy dojazdowej;
2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
   a) dla terenu o symbolu **KDD1**: min. 10 m, maks. 20 m,
   b) dla terenu o symbolu **KDD2**: min. 6 m , maks. 22 m,
   c) dla terenu o symbolu **KDD3**: min. 9,5 m , maks. 28 m,
   d) dla terenu o symbolu **KDD4**: min. 8 m , maks. 17,5 m,
   e) dla terenu o symbolu **KDD5**: min. 5 m , maks. 13,0 m;
3) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m;
4) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
5) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

Data wygenerowania dokumentu: 2024-04-25 5:42:47

§20

Dla **terenów komunikacji,** oznaczonych symbolami: **KDW1 – KDW9** ustala się:

1) przeznaczenie – drogi wewnętrzne;
2) szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
   a) dla terenu o symbolu **KDW1**: min. 8,5 m, maks. 21 m,
   b) dla terenu o symbolu **KDW2**: min. 6 m, maks. 43 m,
   c) dla terenu o symbolu **KDW3**: min. 8 m, maks. 29 m,
   d) dla terenu o symbolu **KDW4**: min. 8 m, maks. 17 m,
   e) dla terenu o symbolu **KDW5**: min. 8 m, maks. 19 m,
   f) dla terenu o symbolu **KDW6** – 8 m,
   g) dla terenu o symbolu **KDW7**: min. 8 m, maks. 18 m,
   h) dla terenu o symbolu **KDW8**: min. 8 m, maks. 14 m,
   i) dla terenu o symbolu **KDW9**: min. 8 m, maks. 18 m;
3) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m;
4) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
5) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

ROZDZIAŁ 3
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§21

1. Ustala się obsługę komunikacyjną oraz powiązania z układem zewnętrznym:
   1) w terenie oznaczonym symbolem **U2** dla zabudowy usługowej – z dróg oznaczonych symbolami: **KDD2**, **KDD4**;
   2) w terenie oznaczonym symbolem **U3** dla zabudowy usługowej - z dróg oznaczonych symbolami: **KDD4**, **KDD5**;
   3) terenu oznaczonego symbolem **U4** - z dróg oznaczonych symbolami: **KDD4**, **KDD5, KDZ1**;
   4) terenu oznaczonego symbolem **U5** dla zabudowy usługowej - z dróg oznaczonych symbolami: **KDL2**, **KDZ1**;
   5) terenu oznaczonego symbolem **U6** dla zabudowy usługowej - z dróg oznaczonych symbolami: **KDL2**, **KDW1**;
   6) w terenie oznaczonym symbolem **U7** dla zabudowy usługowej - z drogi oznaczonej symbolem **KDW1** oraz z drogi publicznej ul. Długiej;
   7) w terenach oznaczonym symbolami **UCP1**, **UCP2** dla: zabudowy usługowej, zabudowy produkcyjnej, składów lub magazynów - z dróg oznaczonych symbolami: **KDD1**, **KDZ1**.

2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:
   1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, w tym miejsca w garażu;
   2) dla zamieszkania zbiorowego – 2 miejsca na każde 10 osób, w tym miejsca w garażu;
   3) dla sklepów samoobsługowych do 2000 m² powierzchni sprzedaży:
      a) 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni sprzedaży,
      b) 1 miejsce dla samochodu ciężarowego realizującego dostawy,
      c) 1 miejsce na każde 3 stanowiska pracy;
   4) dla centrów handlowych lub wielofunkcyjnych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²:
      a) 1 miejsce na każde 30 m² powierzchni sprzedaży,

Data wygenerowania dokumentu: 2024-04-25 5:42:47

b) 1 miejsce dla samochodu ciężarowego realizującego dostawy:
   - na każde 700 m² powierzchni magazynowej do 5000 m² powierzchni magazynowej,
   - na każde 1300 m² powierzchni magazynowej powyżej 5000 m² powierzchni magazynowej;

5) dla usług biurowych, a w szczególności: agencji reklamowych, biur księgowych, biur nieruchomości, biur projektowych, kancelarii, instytucji finansowych lub ubezpieczeniowych – 1 miejsce na każde 20 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
6) dla moteli, hoteli, pensjonatów:
   a) 1 miejsce na każdy pokój,
   b) 2 miejsca na każde 3 stanowiska pracy;
7) dla restauracji, kawiarni:
   a) 1 miejsce na każde 3 miejsca konsumpcyjne wewnątrz budynku,
   b) 1 miejsce na każde 6 miejsc konsumpcyjnych na zewnątrz budynku,
   c) 2 miejsca na każde 3 stanowiska pracy;
8) dla barów, klubów – 1 miejsce na każde 10 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
9) dla usług w zakresie edukacji i pomocy społecznej - 1 miejsce na każde 200 m² powierzchni użytkowej;
10) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych itp. – 1 miejsce na każde 10 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
11) dla przedszkoli i żłobków - 1 miejsce na każde 40 m² powierzchni użytkowej oraz min. 1 miejsce na każde 2 stanowiska pracy;
12) dla aptek i sklepów bez samoobsługi – 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
13) dla usług zdrowia i opieki medycznej:
   a) 4 miejsca na każdy 1 gabinet,
   b) 2 miejsca na każde 3 stanowiska pracy;
14) dla centrów konferencyjnych:
   a) 1 miejsce na każde 5 m² powierzchni sal konferencyjnych,
   b) 1 miejsce na każde 10 m² pozostałej powierzchni użytkowej;
15) dla kin - 1 miejsce na każde 5 miejsc na widowni lub 1 miejsce każde 10 m² powierzchni użytkowej;
16) dla myjni samochodowych bezdotykowych, automatycznych i ręcznych – 2 miejsca na każde 1 stanowisko oraz 2 miejsca postojowe na każde 3 stanowiska pracy;
17) dla pozostałych usług – 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
18) produkcja, składy i magazyny:
   a) 1 miejsce na każde 2 stanowiska pracy,
   b) 5 miejsc dla samochodów ciężarowych realizujących dostawy.

3. Poza drogami publicznymi, strefami ruchu lub strefami zamieszkania, o których mowa w art. 12a *Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych* (Dz. U 2013, poz. 260 z późn. zm.), w miejscach przeznaczonych na postój lub parkowanie pojazdów 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.

Data wygenerowania dokumentu: 2024-04-25 5:42:47

4. Ustala się dla usług nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów – min. 1 miejsce na każde 300 m² powierzchni użytkowej.
5. Ustala się sposoby realizacji miejsc, o których mowa w ust. 1, 2 w formie:
   1) parkingów terenowych, parkingów wielokondygnacyjnych nadziemnych lub podziemnych, parkingów wbudowanych w budynki lub na dachach budynków;
   2) na terenach oznaczonych symbolami: **MN1** – **MN15**; **MU1** – **MU6**; **RM1**; **RM2**; **RU1** - garaży indywidualnych wbudowanych w budynki lub jako samodzielne budynki.

ROZDZIAŁ 4
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§22

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

1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych;
2) w zakresie **bezprzewodowej łączności** dopuszczenie lokalizacji:
   a) w terenach o symbolach: **MN1** – **MN15**, **MU1** – **MU6, RM1, RM2** wyłącznie urządzeń technicznych, na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m, na budynkach,
   b) w terenach o symbolach: **U1** – **UM11, UCP1** – **UCP3**, **RU1** wyłącznie urządzeń technicznych na konstrukcjach wsporczych na budynkach,
   c) w terenach nie wymienionych w **lit. a**, **b** w postaci urządzeń technicznych na konstrukcjach wsporczych lub wolno stojących 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 110 mm, Ø 150 mm, Ø 160 mm, Ø 200 mm, Ø 225 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 90 mm, Ø 160 mm Ø 200 mm, Ø 250 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** dopuszczenie:
   a) odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, a w szczególności do kanałów deszczowych: Ø 110 mm, Ø 150 mm, Ø 160 mm, Ø 200 mm, Ø 250 mm, Ø 315 mm, Ø 400 mm, Ø 500 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) z indywidualnych źródeł ciepła o efektywności energetycznej urządzeń min. 80%,
   b) urządzeń zapewniających dostawy ciepła w kogeneracji, o efektywności energetycznej urządzeń min. 80 %,
   c) odnawialnych źródeł energii;
8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną:**
   a) nakaz dostaw z sieci elektroenergetycznej, a w szczególności z linii elektroenergetycznych: wysokiego napięcia, średniego napięcia lub niskiego napięcia, oznaczonych na mapie zasadniczej,
   b) dopuszczenie dostaw z:
      – odnawialnych źródeł energii,

Data wygenerowania dokumentu: 2024-04-25 5:42:47

– urządzeń zapewniających dostawy energii elektrycznej w kogeneracji o efektywności energetycznej urządzeń min. 80 %;

9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** dopuszczenie dostaw – z sieci gazowej, a w szczególności z gazociągów: Ø 50 mm, Ø 63 mm, Ø 90 mm, Ø 300 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

§23

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 **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 (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):
   a) na terenach oznaczonych symbolami: **MN1** – **MN15** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) na terenach oznaczonych symbolami: **MU1** – **MU6** jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,
   c) na terenach oznaczonych symbolami: **RM1**, **RM2**, **RU1** jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

ROZDZIAŁ 6
ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

§24

1. W obszarze planu zlokalizowane są następujące zabytki ujęte Gminnej Ewidencji Zabytków i oznaczone na rysunku planu:
   1) zabytek nieruchomy - budynek przy ul. Oświęcimskiej 161 objęty ochroną zabytków na mocy planu, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków pod kartą nr GEZ III/281;
   2) zabytek archeologiczny - stanowisko archeologiczne AZP 101-48/1 Jaroszowice, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków pod kartą nr GEZ V/8.
2. Ustala się następujące zasady ochrony zabytku nieruchomego, o którym mowa w **ust. 1 pkt 1**:
   1) nakaz zachowania:
      a) cegły jako materiału elewacji,
      b) detali architektonicznych elewacji,

Data wygenerowania dokumentu: 2024-04-25 5:42:47

c) kształtu i podziału stolarki okiennej elewacji;

2) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy budynku przy uwzględnieniu zasad:
   a) zachowanie geometrii dachu tj. kształtu (dach dwuspadowy) oraz spadku dachu, z zastrzeżeniem **lit .b**,
   b) dostosowanie konstrukcji i geometrii dachu rozbudowywanej części budynku do zabytkowej części budynku,
   c) nakaz realizacji pokryć połaci dachowych z dachówki w kolorach brązowym, bordowym lub naturalnej dachówki ceramicznej,
   d) nakaz wykonania elewacji rozbudowywanej części budynku z cegły, szkła lub betonu elewacyjnego;
3) zakaz nadbudowy budynku.

3. Ustala się ochronę konserwatorską zabytku archeologicznego, o którym mowa w ust. 1 pkt 2.
4. W granicach zabytku archeologicznego, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, zastosowanie mają art. 31 ust. 1a, art. 32 ust. 1, art. 33 ust. 1. Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446 z późn. zm.).

ROZDZIAŁ 7
SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

§25

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

1) dla terenów o symbolach: **MN1** – **MN15**:
   a) szerokość frontów działek:
      – w zabudowie bliźniaczej – min. 12 m,
      – w zabudowie wolnostojącej – min. 16 m,
   b) powierzchnia działek:
      – w zabudowie bliźniaczej – min. 600 m²,
      – w zabudowie wolnostojącej – min. 800 m²;
2) dla terenów o symbolach: **MU1** – **MU6**:
   a) szerokość frontów działek:
      – w zabudowie bliźniaczej - min. 12 m,
      – w zabudowie wolnostojącej - min. 18 m,
   b) powierzchnia działek – min. 800 m²;
3) dla terenów o symbolu: **U1** – **U11**:
   a) szerokość frontów działek – min. 20 m,
   b) powierzchnia działek – min. 1000 m²;
4) dla terenów o symbolach: **UCP1** – **UCP3**:
   a) szerokość frontów działek – min. 40 m,
   b) powierzchnia działek – min. 3500 m²;
5) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenach oznaczonych symbolami **RM1**, **RM2**:
   a) szerokość frontów działek – min. 16 m,
   b) powierzchnia działek – min. 800 m²;
6) dla terenów nie wymienionych w **pkt. 1** - **5**, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem **RU1:**
   a) minimalna powierzchnia działek – 10 m²,
   b) minimalna szerokość frontów działek – 8 m;

Data wygenerowania dokumentu: 2024-04-25 5:42:47

7) dla wszystkich terenów, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: **RU1**, **KDZ1**, **KDL1 – KDL3**, **KDD1 – KDD5**, **KDW1 – KDW9**, oraz zabudowy zagrodowej w terenach oznaczonych symbolami **RM1**, **RM2** – kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 15 %.

ROZDZIAŁ 8
STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU

§26

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

ROZDZIAŁ 9
PRZEPISY KOŃCOWE

§27

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§28

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

Data wygenerowania dokumentu: 2024-04-25 5:42:47