



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 29 grudnia 2020 r.

Poz. 9542

## UCHWAŁA NR XXIII/464/20 RADY MIASTA TYCHY

z dnia 17 grudnia 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic:  
Żwakowskiej, Harcerskiej, Stoczniowców'70 i Parku Suble w Tychach**

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 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 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 położonego w rejonie ulic: Żwakowskiej, Harcerskiej, Stoczniowców'70 i Parku Suble w Tychach 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 uchwała**

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Żwakowskiej, Harcerskiej, Stoczniowców'70 i Parku Suble w Tychach, 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 oraz 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. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 7) Rozdział 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 8) Rozdział 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

9) Rozdział 9. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;

10) Rozdział 10. Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 7, 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. 9,6 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację Uchwały Nr XVI/333/20 Rady Miasta Tychy z dnia 30 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Żwakowskiej, Harcerskiej, Stoczniovców'70 i Parku Suble w Tychach.

§ 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- d) dobro kultury współczesnej – budynek kościoła objęty ochroną na mocy planu;
- e) strefa (**sdw**) – dopuszczonego podwyższenia wysokości zabudowy;
- f) strefa (**sz**) – zieleni urządzonej;
- g) strefa (**spp**) – lokalizacji otwartej przestrzeni publicznie dostępnej;
- h) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów – zgodnie z § 6;

2) informacyjne – sieć gazowa średniego ciśnienia.

§ 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, dojazdami, parkingami, garażami, zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 4) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – zabudowa, w której w budynkach mieszkalnych występują więcej niż dwa lokale mieszkalne z dopuszczeniem lokali użytkowych, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;

- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu, określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza nieprzekraczalną linią zabudowy, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej:
- a) podziemnych obiektów budowlanych lub ich części, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, dróg wewnętrznych, stanowisk postojowych,
  - b) balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji wysuniętych na odległość maks. 1,5 m;
- 6) **powierzchnia zabudowy budynków** – powierzchnia zabudowy budynków, o której mowa w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych PN-ISO 9836: 1997, przywołanej w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. poz. 1609);
- 7) **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;
- 8) **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. z 2019 r., poz. 1065 z późn. zm.);
- 9) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektów budowlanych, w tym wysokość:
- a) budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi ponad budynkami – mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyższego położonego elementu instalacji lub urządzenia technicznego,
  - b) budowli stanowiących całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – mierzona od najniższego poziomu terenu na zewnętrznym obrysie obiektu do najwyższego położonego elementu budowli, małej architektury lub obiektu tymczasowego;
- 10) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 11) **usługi społeczne** – usługi związane z zaspokojeniem zbiorowych i ogólnospołecznych potrzeb ludności, jak: usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji, pomocy społecznej, ubezpieczeń społecznych, opieki zdrowotnej;
- 12) **usługi biurowe** – usługi finansowe, biura rachunkowe, nieruchomości, projektowe, kancelarie, agencje reklamowe, redakcje prasowe, urzędy pocztowe, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
- 13) **usługi drobne** – usługi handlu detalicznego, gastronomiczne, szewskie, krawieckie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawy artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, solaria, gabinety masażu, pralnie, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
- 14) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, placów zabaw, urządzeń sportowych, ciągów pieszych, rowerowych, dróg pożarowych oraz podziemnego uzbrojenie terenu – wraz z urządzeniami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 15) **infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu** – infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu, o której mowa w ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2410 z późn. zm.);
- 16) **elementy uzupełniające główną bryłę budynku** – należy przez to rozumieć m.in. takie elementy jak wykusze, lukarny, zadaszenia nad wejściami.

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

- 1) **MN1 - MN4** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MNs1 - MNs7** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej;
- 3) **MW1 - MW4** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) **UM** – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
- 5) **U1 - U4** – tereny zabudowy usługowej;
- 6) **UK** – teren zabudowy usługowej w zakresie kultu religijnego;
- 7) **US** – teren sportu i rekreacji;
- 8) **ZP1 - ZP17** – tereny zieleni urządzonej;
- 9) **KS1 i KS2** – tereny parkingów;
- 10) **KDD1 - KDD3** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 11) **KDW1 - KDW9** – tereny komunikacji – drogi wewnętrzne;
- 12) **KDX** – teren komunikacji – ciąg pieszo-jezdny.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu**

§ 7. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **MN1 - MN4**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z dopuszczeniem w wydzielonym w budynku jednorodzinnym lokalu użytkowym usług drobnych, usług biurowych i usług społecznych;
- 2) forma zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,05, maks. 1,05;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 40%;
- 7) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami:
    - **MN1 i MN2** – dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
    - **MN3 i MN4** – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, oraz dachy płaskie,
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 16,0 m, w tym wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych o dachach:
    - płaskich – maks. 9,0 m,
    - innych niż płaskie – maks. 11,0 m,
  - b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0 m;
- 9) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorze brązowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;

10) zakaz lokalizacji:

- a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
- b) wykonanych z blachy falistej i trapezowej: budynków gospodarczych i garaży,
- c) tymczasowych obiektów budowlanych;

11) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 20, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 - 7 i 9;

12) 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) któregośkolwiek z warunków, o których mowa w pkt 1 - 6 – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
- b) warunku, o którym mowa w pkt 3 – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
- c) warunków, o których mowa w pkt 7 i 9 – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym.

**§ 8. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej, oznaczonych symbolami MNs1 - MNs7, ustala się:**

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z dopuszczeniem w wydzielonym w budynku jednorodzinnym lokalu użytkowym usług drobnych, usług biurowych i usług społecznych;

2) forma zabudowy – szeregowa;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maks. 50%;

5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,05, maks. 1,5;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 40%;

7) geometria dachów:

- a) budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°, z dopuszczeniem innych form geometrii dachów dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
- b) budynków innych niż wymienione w lit. a, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;

8) wysokość zabudowy – maks. 17,0 m, w tym wysokość:

- a) budynków mieszkalnych – maks. 12,0 m,
- b) innych niż wymienione w lit. a, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0 m;

9) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorze brązowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;

10) zakaz lokalizacji:

- a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
- b) wykonanych z blachy falistej i trapezowej: budynków gospodarczych i garaży,
- c) tymczasowych obiektów budowlanych;

11) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 20, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 - 7 i 9;

12) 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 - 6** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
- b) warunku, o którym mowa w **pkt 3** – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
- c) warunków, o których mowa w **pkt 7 i 9** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym.

**§ 9.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami **MW1 - MW4**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, z dopuszczeniem usług drobnych, usług społecznych, usług biurowych, gastronomii i handlu detalicznego wyłącznie w istniejących w dniu wejścia planu w życie: lokalach użytkowych oraz w budynkach innych niż mieszkalne;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) **MW1 i MW3** – maks. 30%,
  - b) **MW2 i MW4** – maks. 25%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,2, maks. 1,25;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 40%;
- 6) geometria dachów – dachy płaskie, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku;
- 7) wysokość zabudowy na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) **MW1 – MW3** – maks. 17,0 m, w tym wysokość budynków:
    - mieszkalnych – maks. 12,0 m,
    - innych niż wymienione w **tiret pierwsze**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury – maks. 5,0 m,
  - b) **MW4** – maks. 22,0 m, w tym wysokość budynków:
    - mieszkalnych – maks. 15,0 m, z dopuszczeniem wysokości maks. 17,0 m w strefie (**sdw**),
    - innych niż wymienione w **tiret pierwsze**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury – maks. 5,0 m;
- 8) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków:
  - a) materiałów takich jak: kamień naturalny, cegła, deska elewacyjna, beton elewacyjny, aluminium, stopy stali szlachetnych, szkło – z dopuszczeniem zastosowania innych materiałów dla maks. 20% powierzchni elewacji, a także umożliwiających realizację powierzchni biologicznie czynnej,
  - b) tynków oraz płyt elewacyjnych w kolorystyce barw oznaczonych w paletcie kolorów RAL numerami: 1000 - 1002, 1013 - 1015, 1019, 6011, 6013, 6021, 6025, 7001, 7002, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035 - 7038, 7042, 7044, 7045, 7047, 9000 - 9003, 9006, 9010, 9016, 9018, tj. odcieniach bieli, beżu, zieleni, żółci i szarości, z dopuszczeniem zastosowania innej kolorystyki dla maks. 20% powierzchni elewacji;
- 9) w strefach (**sz**) oznaczonych na rysunku planu dopuszczenie wyłącznie zieleni urządzonej;
- 10) dla nowo realizowanych parkingów terenowych – nakaz realizacji nasadzeń zieleni wysokiej w proporcji min. 1 nasadzenie co 4 stanowiska postojowe;
- 11) zakaz lokalizacji:
  - a) miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów, towarów lub surowców poza budynkami,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych,

- c) garaży wolnostojących i w zespołach,
- d) budynków gospodarczych;
- 12) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 20, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 - 6 i 8;
- 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, o których mowa w pkt 1 - 5 – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunku, o którym mowa w pkt 2 – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
  - c) warunku, o którym mowa w pkt 6 – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii dachów jak w stanie istniejącym.

**§ 10. Dla terenu zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczonego symbolem UM, ustala się:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa usługowa w zakresie usług drobnych, usług społecznych, usług biurowych, gastronomii i handlu detalicznego,
  - b) realizowana na wspólnej działce budowlanej zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa w zakresie usług, o których mowa w lit. a,
  - c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z dopuszczeniem, w wydzielonym w budynku jednorodzinym lokalu użytkowym, usług, o których mowa w lit. a;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,05, maks. 1,05;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30%;
- 6) geometria dachów – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, oraz dachy płaskie;
- 7) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m, w tym wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych i usługowych – maks. 9 m,
  - b) wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0 m;
- 8) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorze brązowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;
- 9) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków:
  - a) materiałów takich jak: kamień naturalny, cegła, deska elewacyjna, beton elewacyjny, aluminium, stopy stali szlachetnych, szkło – z dopuszczeniem zastosowania innych materiałów dla maks. 20% powierzchni elewacji, a także umożliwiających realizację powierzchni biologicznie czynnej,
  - b) tynków oraz płyt elewacyjnych w kolorystyce barw oznaczonych w paletcie kolorów RAL numerami: 1000 - 1002, 1013 - 1015, 1019, 7001, 7002, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035 - 7038, 7042, 7044, 7045, 7047, 9000 - 9003, 9006, 9010, 9016, 9018, tj. odcieniach bieli, beżu, żółci i szarości, z dopuszczeniem zastosowania innej kolorystyki dla maks. 20% powierzchni elewacji;
- 10) zakaz lokalizacji:
  - a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych;

- 11) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 20, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 - 6, 8 i 9;
- 12) 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) któregośkolwiek z warunków, o których mowa w pkt 1 - 5 – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunku, o którym mowa w pkt 2 – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
  - c) warunków, o których mowa w pkt 6 i 8 – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym.

**§ 11. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami U1 - U4, ustala się:**

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa, z wykluczeniem:
  - a) sprzedaży i wynajmu pojazdów wolnobieżnych i pojazdów samochodowych,
  - b) gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
  - c) baz transportowych,
  - d) centrów logistycznych i magazynowych oraz hurtowni,
  - e) stacji paliw,
  - f) myjni samochodów,
  - g) stacji naprawy lub diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
  - h) zamieszkania zbiorowego,
  - i) gastronomii i handlu na terenie oznaczonym symbolem U2, za wyjątkiem aptek;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) U1 – maks. 80%,
  - b) U2 – maks. 40%,
  - c) U3 i U4 – maks. 55%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) U1 – min. 0,05, maks. 1,6,
  - b) U2 – min. 0,05, maks. 1,2,
  - c) U3 – min. 0,05, maks. 1,1,
  - d) U4 – min. 0,05, maks. 2,2;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) U1 – min. 5%,
  - b) U2 - U4 – 15%;
- 6) geometria dachów – dowolna;
- 7) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m, w tym wysokość:
  - a) budynków usługowych na terenach oznaczonych symbolami:
    - U1 – maks. 6,0 m,
    - U2 i U3 – maks. 9,0 m,



- U4 – maks. 11,0 m,

- b) wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0 m;
- 8) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków materiałów takich jak: kamień naturalny, cegła, deska elewacyjna, beton elewacyjny, aluminium, stopy stali szlachetnych, szkło – z dopuszczeniem zastosowania innych materiałów dla maks. 20% powierzchni elewacji, a także umożliwiających realizację powierzchni biologicznie czynnej;
- 9) dla nowo realizowanych parkingów terenowych – nakaz realizacji nasadzeń zieleni wysokiej pomiędzy stanowiskami postojowymi w proporcji min. 1 nasadzenie co 4 stanowiska postojowe;
- 10) dla terenów oznaczonych symbolami U1, U3 i U4 dopuszcza się odstępianie od nakazu zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, o którym mowa w § 19;
- 11) zakaz lokalizacji:
- a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
- b) tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży;
- 12) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 20, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 - 5 i 8;
- 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, o których mowa w pkt 1 - 8 – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
- b) warunku, o którym mowa w pkt 2 – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków.

**§ 12. Dla terenu zabudowy usługowej w zakresie kultu religijnego, oznaczonego symbolem UK, ustala się:**

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa w zakresie kultu religijnego i usług społecznych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych związanych wyłącznie z obsługą wydarzeń okolicznościowych na czas ich trwania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, maks. 1,05;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 40%;
- 7) geometria dachów – dowolna;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 28,0 m, w tym wysokość:
- a) budynku kościoła – maks. 28,0 m,
- b) budynku parafii – maks. 12,0 m,
- c) wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0 m;
- 9) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 20, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1 – 6;
- 10) wymagania wynikające z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zgodnie z **Rozdziałem 6**.

**§ 13. Dla terenu sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem US, ustala się:**

- 1) przeznaczenie:

- a) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
- b) zieleń urządzona;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wiat wolnostojących i toalet publicznych, w tym kontenerowych;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 10%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 50%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 0,1;
- 7) geometria dachów – dachy płaskie;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 10,0 m, w tym wysokość:
  - a) obiektów małej architektury – maks. 6,0 m,
  - b) wiat wolnostojących i toalet publicznych – maks. 5,0 m;
- 9) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 20, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt. 1 – 7.

**§ 14. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami ZP1 - ZP17, ustala się:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) zieleń urządzona,
  - b) dopuszczenie ogrodów przydomowych na terenach oznaczonych symbolami: **ZP5 - ZP16**,
  - c) dopuszczenie toalet publicznych, w tym kontenerowych, na terenie oznaczonym symbolem **ZP1**;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 5%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,0, maks. 0,05;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla terenów o symbolach:
  - a) **ZP1 - ZP3, ZP5 - ZP17** – min. 80%,
  - b) **ZP4** – min. 60%;
- 5) geometria dachów obiektów małej architektury – dowolna;
- 6) wysokość zabudowy – maks. 11,0 m, w tym wysokość:
  - a) obiektów małej architektury – maks. 6,0 m,
  - b) toalet publicznych – maks. 5,0 m;
- 7) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 20, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1 - 4;
- 8) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zgodnie z **Rozdziałem 7**.

**§ 15. Dla terenów parkingów, oznaczonych symbolami KS1 i KS2, ustala się:**

- 1) przeznaczenie – parkingi;
- 2) forma parkingów na terenie oznaczonym symbolem:
  - a) **KS1** – podziemne, terenowe, wielokondygnacyjne naziemne,
  - b) **KS2** – terenowe;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 10%;
- 4) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m;

- 5) dla przebudowywanych lub nowo realizowanych parkingów terenowych – nakaz realizacji nasadzeń zieleni wysokiej pomiędzy stanowiskami postojowymi w proporcji co najmniej 1 nasadzenie na 6 stanowisk postojowych;
- 6) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 20, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1 – 3, oraz nie ustala się wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, intensywności zabudowy, geometrii dachu.

**§ 16. Dla terenów komunikacji, oznaczonych symbolami KDD1 - KDD3, ustala się:**

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu dla terenu o symbolu:
  - a) KDD1 – od 9,0 m do 20,0 m,
  - b) KDD2 – od 6,0 m do 18,5 m,
  - c) KDD3 – od 6,0 m do 21,0 m;
- 4) wysokość zabudowy – maks. 10,0 m;
- 5) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych, z zastrzeżeniem nakazu realizacji nasadzeń drzew w proporcji co najmniej 1 nasadzenie na każde 4 nowo realizowane stanowiska postojowe;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zgodnie z **Rozdziałem 7**.

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

- 1) przeznaczenie – droga wewnętrzna;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu dla terenu o symbolu:
  - a) KDW1 – od 4,5 m do 9,5 m,
  - a) KDW2 – od 4,0 m do 13,5 m,
  - b) KDW3 – od 4,0 m do 10,0 m,
  - c) KDW4 – od 6,5 m do 8,5 m,
  - d) KDW5 – od 4,0 m do 10,0 m,
  - e) KDW6 – od 4,0 m do 8,0 m,
  - f) KDW7 – od 4,0 m do 8,0 m,
  - g) KDW8 – od 2,0 m do 7,0 m,
  - h) KDW9 – od 3,5 m do 6,5 m;
- 4) wysokość zabudowy – maks. 10 m.

**§ 18. Dla terenu komunikacji, oznaczonego symbolem KDX, ustala się:**

- 1) przeznaczenie – ciąg pieszo-jezdny;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – od 4,0 m do 8,5 m;
- 4) wysokość zabudowy – maks. 10 m.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 19. 1.** Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących dróg, w tym wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz zlokalizowanych poza obszarem planu.

2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów i stanowisk postojowych dla rowerów z zachowaniem minimalnych wskaźników:

- 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 miejsca postojowe na każde mieszkanie, w tym miejsca w garażu;
- 2) dla budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej – 2 miejsca postojowe na każde mieszkanie, w tym miejsca w garażu, z zapewnieniem dodatkowych min. 15% ogólnodostępnych miejsc dla każdego zespołu zabudowy, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,25 miejsca postojowego na każde mieszkanie, w tym miejsca w garażu, z czego min. 30% ogólnodostępnych miejsc postojowych na poziomie terenu oraz 1 stanowisko dla rowerów na każde 10 mieszkań;
- 4) dla zabudowy usługowej z zakresu opieki i pomocy społecznej:
  - a) 1 miejsce postojowe na każde 2 miejsca pracy,
  - b) 1 stanowisko dla rowerów na każde 3 miejsca pracy;
- 5) dla moteli, hoteli i pensjonatów:
  - a) 1 miejsce postojowe na każde 2 pokoje,
  - b) 2 stanowiska dla rowerów na każde 3 stanowiska pracy,  
oraz 1 stanowisko postojowe na każde 3 stanowiska pracy;
- 6) dla usług biurowych i drobnych:
  - a) 1 miejsce postojowe na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce, lub
  - b) 1 miejsce postojowe na każde 2 stanowiska pracy,  
oraz 1,5 stanowiska dla rowerów na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 stanowisko;
- 7) dla obiektów biurowych z pomieszczeniami na wynajem:
  - a) 1 miejsce postojowe na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lub
  - b) 1 miejsce postojowe na każde 2 osoby zatrudnione,  
oraz 1 stanowisko dla rowerów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 8) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych i innych podobnych – 1 miejsce postojowe na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca, oraz 1 stanowisko dla rowerów;
- 9) dla handlu bez samoobsługi i aptek – 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 1 miejsce, oraz 2 stanowiska dla rowerów;
- 10) dla handlu z samoobsługą:
  - a) 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni handlowo-magazynowej,
  - b) 1 miejsce postojowe dla samochodu realizującego dostawę,
  - c) 1 miejsce postojowe na każde 3 stanowiska pracy,  
oraz 1 stanowisko dla rowerów na każde 75 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 11) dla restauracji, kawiarni:
  - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 12 miejsc konsumpcyjnych wewnątrz budynku,
  - b) 2 miejsca parkingowe dla samochodów na 3 stanowiska pracy,  
oraz 1 stanowisko dla rowerów na 8 miejsc konsumpcyjnych;
- 12) dla kościołów – 1 miejsce postojowe oraz 1 stanowisko dla rowerów na każde 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

- 13) dla domów parafialnych – 1 miejsce postojowe na każde 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 1 stanowisko dla rowerów na 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 14) dla siłowni, spa i basenów – 1 miejsce postojowe oraz 1 stanowisko dla rowerów na każde 10 miejsc w szatni;
- 15) dla usług zdrowia i opieki medycznej:
  - a) 1 miejsce postojowe oraz 1 stanowisko dla rowerów na 1 gabinet,
  - b) 2 miejsca postojowe na 3 stanowiska pracy;
- 16) dla usług oświaty i edukacji:
  - a) przedszkoli i żłobków – 1 miejsce postojowe na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 1 stanowisko dla rowerów na każde 2 stanowiska pracy,
  - b) szkół podstawowych – 1 miejsce postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 1 stanowisko dla rowerów na każdym 2 pracowników,
  - c) uczelni wyższych i instytutów naukowo-badawczych – 1 miejsce postojowe na każdym 10 studentów, 1 miejsce postojowe na każdego wykładowcę (naukowca) oraz 1 miejsce postojowe na każdym 3 pozostałych pracowników,  
oraz 1 stanowisko dla rowerów na każdym 10 uczniów lub studentów;
- 17) dla pozostałych usług – 1 miejsce postojowe oraz 1 stanowisko dla rowerów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce i 1 stanowisko;

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. z 2020 r. poz. 470 z późn. zm.), ustala się nakaz zapewnienia stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 6-15;
- 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 16-40;
- 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 41-100;
- 4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

4. Ustala się następujące sposoby realizacji stanowisk postojowych, o których mowa w ust. 1 w formie: parkingów terenowych, nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w **Rozdziale 2**.

5. W przypadku zmiany sposobu użytkowania istniejących w dniu wejścia planu w życie lokali użytkowych na inne funkcje usługowe – możliwość odstąpienia od nakazu zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, wynikającego z niniejszego paragrafu

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§ 20. 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 2 i 3**;
- 2) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 3) w zakresie **bezwzrostowej łączności publicznej** – lokalizacja wyłącznie:
  - a) infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu na terenach oznaczonych symbolami **MN1 - MN4, MNs1 - MNs7, MW1 - MW4, UM**,
  - b) urządzeń technicznych wraz z konstrukcją wsporczą na dachach budynków na pozostałych terenach;

- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom – dostawy wody z sieci wodociągowej, a w szczególności z istniejących wodociągów: Ø 80 mm, Ø 100 mm, Ø 110 mm, Ø 150 mm, Ø 200 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 5) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych**:
  - a) zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej,
  - b) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, a w szczególności do istniejących kanałów deszczowych: Ø 200 mm, Ø 250 mm, Ø 300 mm, Ø 400 mm, Ø 500 mm, Ø 600 mm, Ø 800 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 6) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – odprowadzenie do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, a w szczególności do istniejących kanałów sanitarnych: Ø 150 mm, Ø 160 mm, Ø 200 mm, Ø 300 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dostawy:
  - a) z indywidualnych źródeł ciepła,
  - b) z odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych,
  - c) ze zdalaczynnej sieci ciepłowniczej zlokalizowanej poza obszarem planu,
  - d) z sieci elektroenergetycznej;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dostawy z:
  - a) sieci elektroenergetycznej, w tym linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, oznaczonych na mapie zasadniczej,
  - b) odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych,
  - c) urządzeń zapewniających dostawę energii elektrycznej w kogeneracji;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dostawy z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów: Ø 80 mm, Ø 100 mm, Ø 150 mm, Ø 300 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 10) w zakresie **telekomunikacji** – dostęp do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
- 11) w zakresie **gospodarki odpadami** – nakaz postępowania:
  - a) z odpadami komunalnymi zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2020 r. poz. 1439) oraz uchwałami Rady Miasta regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi,
  - b) z odpadami zgodnie z ustawą z 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2020 r. poz. 797 z późn. zm).

## **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

**§ 21.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
  - a) minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, 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) 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 2014 r. poz. 112) w oparciu o art. 114 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.) na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) **MN1 - MN4 i MNs1 - MNs7** – jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;

- b) **MW1 - MW4** – jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”;
- c) **UM** – jak dla „terenów mieszkaniowo-usługowych”;
- d) **US** – jak dla „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych”.

### **Rozdział 6.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 22. 1. w obszarze planu zlokalizowane jest dobro kultury współczesnej, budynek kościoła pw. Św. Jadwigi Śląskiej objęty ochroną na mocy planu.

2. Dla budynku, o którym mowa w **ust. 1**, ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) nakaz zachowania formy i kompozycji architektonicznej budynku, m.in. poprzez zachowanie sposobu powiązania elementów budynku – linii, płaszczyzn, brył, podziałów na elewacji, detali, słupów, otworów drzwiowych i okiennych;
- 2) zakaz rozbudowy i nadbudowy.

### **Rozdział 7.**

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 23. 1. w obszarze planu wyznacza się strefę (**spp**) otwartej przestrzeni publicznie dostępnej, oznaczoną na rysunku planu, dla której ustala się następujące wymagania, wynikające z potrzeb jej kształtowania:

- 1) nakaz:
  - a) realizacji miejsc spotkań i wypoczynku mieszkańców np. w formie placyków, ciągów komunikacji pieszej i rowerowej, z uwzględnieniem zieleni urządzonej,
  - b) wyposażenia w obiekty małej architektury i oświetlenie z zachowaniem spójności stylistycznej,
  - c) nakaz realizacji wyniesień jezdni w miejscach będących kontynuacją ciągów pieszych,
  - d) zapewnienia dostępu osobom niepełnosprawnym i z ograniczonymi możliwościami ruchowymi;
- 2) zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów o powierzchni nie większej niż 2 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych związanych wyłącznie z obsługą wydarzeń okolicznościowych na czas ich trwania.

### **Rozdział 8.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

§ 24. 1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 20%, lub zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami: **MN1 - MN4** i **UM**:
  - a) szerokość frontów działek – min. 15,0 m,
  - b) powierzchnia działek – min. 400 m<sup>2</sup>;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami: **MNs1 - MNs7**:
  - a) szerokość frontów działek dla zabudowy:
    - bliźniaczej – min. 10,0 m,
    - szeregowej – min. 8,0 m,
  - b) powierzchnia działek dla zabudowy:
    - bliźniaczej – min. 320 m<sup>2</sup>,
    - szeregowej – min. 240 m<sup>2</sup>;

4) dla terenów o symbolach **MW1 - MW4**:

- a) szerokość frontów działek – min. 20,0 m,
- b) powierzchnia działki – min. 1000 m<sup>2</sup>;

5) dla terenów nie wymienionych w **pkt. 2 - 4** nie ustala się parametrów dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości.

2. Parametry scalenia i podziału nieruchomości, o których mowa w **ust. 1**, nie obowiązują działek wydzielonych pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej lub drogi, a także podziałów po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

#### **Rozdział 9.**

#### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu**

§ 25. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości **30%**.

#### **Rozdział 10.**

#### **Przepisy końcowe**

§ 26. W obszarze planu ustala się tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, oznaczone symbolami **ZP2** i **KDD1 – KDD3**.

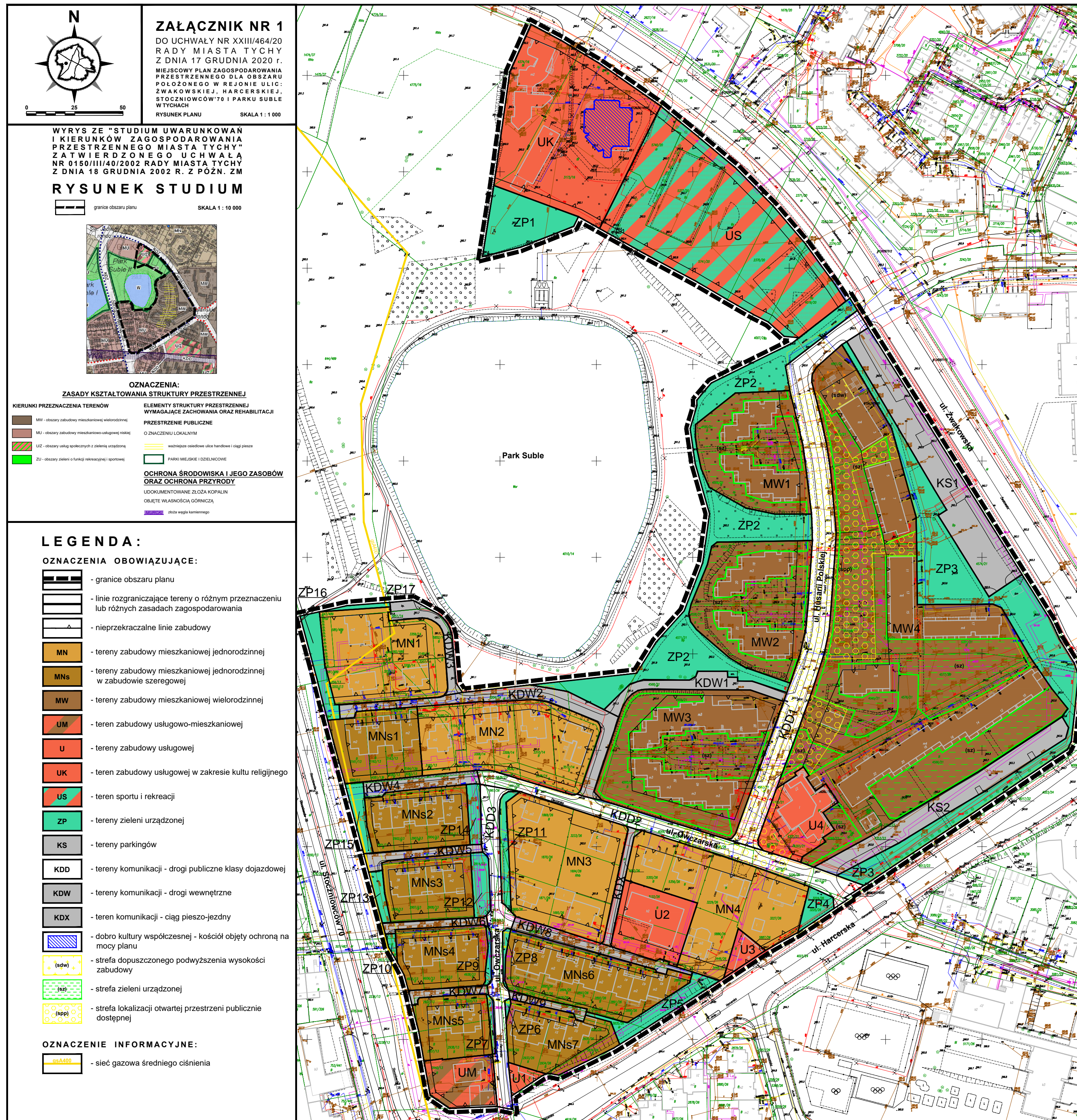
§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 28. 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 2 do uchwały Nr XXIII/464/20  
Rady Miasta Tychy  
z dnia 17 grudnia 2020 r.

**rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Żwakowskiej, Harcerskiej, Stoczniewców'70 i Parku Suble w Tychach**

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.):

1. Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 29 października do 29 listopada 2020 r.** projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Żwakowskiej, Harcerskiej, Stoczniewców'70 i Parku Suble w Tychach w wyznaczonym terminie (tj. do dnia 11 grudnia 2020 r.), wniesiono następujące uwagi:

- 1) uwagę złożoną przez osobę fizyczną, w dniu 11 grudnia 2020 r. (pismo z dnia 11 grudnia 2020 r.), dotyczącą terenu oznaczonego symbolem **KDD1** (działka nr 4567/21) i odnoszącą się do zmiany statusu z drogi publicznej na drogę wewnętrzną (oznaczoną symbolem KDW);
- 2) uwagę złożoną przez osobę fizyczną, w dniu 11 grudnia 2020 r. (pismo z dnia 11 grudnia 2020 r.), dotyczącą terenów oznaczonych symbolami **KS1**, **KS2** i **ZP3** (działka nr 4574/1) i odnoszącą się do powiększenia powierzchni terenów przeznaczonych na parkingi (KS1, KS2) kosztem powierzchni terenu zieleni urządzonej (ZP3);
- 3) uwagę złożoną przez osobę fizyczną, w dniu 11 grudnia 2020 r. (pismo z dnia 11 grudnia 2020 r.), dotyczącą paragrafu 19 uchwały planu miejscowego i odnoszącą się do braku analizy w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego, której wyniki miałyby znaleźć odzwierciedlenie w tym paragrafie;
- 4) uwagę złożoną przez osobę fizyczną, w dniu 11 grudnia 2020 r. (pismo z dnia 11 grudnia 2020 r.), dotyczącą terenów oznaczonych symbolami **KDD1 – KDD3**, **KDW1 – KDW9** oraz **KDX** i odnoszącą się do kwestionowania zasadności ustalania wysokości zabudowy dla tych terenów;
- 5) uwagę złożoną przez osobę prawną, w dniu 11 grudnia 2020 r. (pismo z dnia 11 grudnia 2020 r.), dotyczącą terenu oznaczonego symbolem **ZP2** (działka 4571/21) i odnoszącą się do braku zgodności przyjętego w planie miejscowym przeznaczenia pod zielenią urządzonej z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy;
- 6) uwagę złożoną przez osobę prawną, w dniu 11 grudnia 2020 r. (pismo z dnia 11 grudnia 2020 r.), dotyczącą terenu oznaczonego symbolem **ZP2** (działka 4571/21) i odnoszącą się do zmiany przeznaczenia z terenu zieleni urządzonej ZP2 na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW);
- 7) uwagę złożoną przez osobę prawną, w dniu 11 grudnia 2020 r. (pismo z dnia 11 grudnia 2020 r.), dotyczącą terenu oznaczonego symbolem **U4** (działka 4578/21) i odnoszącą się do zmiany przeznaczenia z terenu usługowego na teren zieleni urządzonej;
- 8) uwagę złożoną przez osobę prawną, w dniu 11 grudnia 2020 r. (pismo z dnia 11 grudnia 2020 r.), dotyczącą terenu oznaczonego symbolem **U4** (działka 4578/21) i odnoszącą się do wykreślenia strefy lokalizacji otwartej przestrzeni publicznie dostępnej;
- 9) uwagę złożoną przez osobę fizyczną, w dniu 11 grudnia 2020 r. (pismo z dnia 11 grudnia 2020 r.), dotyczącą terenu oznaczonego symbolem **ZP3** (działka 4574/21) i odnoszącą się do zmiany przeznaczenia z terenu zieleni urządzonej na tereny parkingów (KS1, KS2) lub uzupełnienie terenu ZP3 szrafem „sz”, oznaczającym strefę zieleni urządzonej;
- 10) uwagę złożoną przez osobę fizyczną, w dniu 11 grudnia 2020 r. (pismo z dnia 11 grudnia 2020 r.), dotyczącą terenu oznaczonego symbolem **ZP4** (działka 3225/26) i odnoszącą się do zmiany przeznaczenia z terenu zieleni urządzonej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 11) uwagę złożoną przez osobę fizyczną, w dniu 11 grudnia 2020 r. (pismo z dnia 11 grudnia 2020 r.), dotyczącą terenów oznaczonych symbolami **ZP12 – ZP15** (działka 2914/13) i odnosząca się do zmiany przeznaczenia z terenu zieleni urządzonej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 12) uwagę złożoną przez osobę fizyczną, w dniu 11 grudnia 2020 r. (pismo z dnia 11 grudnia 2020 r.), dotyczącą terenu oznaczonego symbolem **MW4** (działka 4573/21) i odnosząca się do zmiany przeznaczenia z terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na teren zieleni urządzonej;
- 13) uwagę złożoną przez osobę fizyczną, w dniu 11 grudnia 2020 r. (pismo z dnia 11 grudnia 2020 r.), dotyczącą terenu oznaczonego symbolem **ZP5** (działka 2898/26) i odnosząca się do zmiany przeznaczenia z terenu zieleni urządzonej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Rada Miasta Tychy postanawia, że uwaga, o której mowa w:

- 1) **ust. 1 pkt 1)** została **odrzucona**, ponieważ procedura sporządzania planu miejscowego, określona w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanej dalej: upzp), nie wymaga opracowania „studium komunikacyjnego”. Na drogach publicznych obowiązują przepisy ruchu drogowego, zatem twierdzenie uwagodawcy o pogorszeniu bezpieczeństwa uczestników ruchu drogowego są chybione. Ustalenie dla ulicy Husarii Polskiej klasy drogi dojazdowej nastąpiło na skutek uzgodnienia lokalnego zarządcy dróg publicznych, tj. Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów w Tychach, który uzgadnia każdy projekt planu miejscowego. Dodatkowo droga spełnia wymagane parametry dla dróg publicznych;
- 2) **ust. 1 pkt 2)** została **odrzucona**, ponieważ teren ZP3 został wyznaczony w oparciu o stan istniejący i w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych – teren ten umożliwia utrzymanie i realizację urządzonej zieleni przydomowej oraz ogólnodostępnej wraz z obiektami małej architektury. Tereny o symbolach KS1 i KS2 również zostały wyznaczone w oparciu o stan istniejący. W ramach terenu KS1 istnieje możliwość zwiększenia liczby miejsc postojowych, poprzez realizację parkingów podziemnych i wielokondygnacyjnych naziemnych, które zostały dopuszczone ustaleniami planu miejscowego;
- 3) **ust. 1 pkt 3)** została **odrzucona**, ponieważ ustalenia paragrafu 19 nie dotyczą kwestii bezpieczeństwa ruchu drogowego, ale zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, w tym minimalnych wskaźników parkingowych, które są obligatoryjnym elementem każdej uchwały w sprawie planu miejscowego (por. art. 15 ust. 2 pkt. 6 upzp). Kwestie bezpieczeństwa ruchu drogowego regulują przepisy ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym wraz z obowiązującą lokalnie organizacją ruchu drogowego (która nie jest przedmiotem planu miejscowego);
- 4) **ust. 1 pkt 4)** została **odrzucona**, ponieważ tereny dróg obejmują swym zakresem cały pas drogowy, w tym np. słupy oświetlenia ulicznego i infrastruktury technicznej. W związku z czym podawanie parametru dotyczącego wysokości obiektów budowlanych jest prawidłowe;
- 5) **ust. 1 pkt 5)** została **odrzucona**, ponieważ ustalenia ogólne Studium Miasta Tychy, zawarte w rozdziale „Kierunki i wskaźniki zagospodarowania terenów”, przewidują możliwość wyznaczenia terenów zieleni na wszystkich obszarach Studium, czyli także w ramach obszaru MW – obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ponadto te same ustalenie ogólne Studium stwierdzają, że „Kierunki przeznaczenia terenów określone w studium dla poszczególnych obszarów nie stanowią gwarancji przeznaczenia działki budowlanej lub terenu na te cele w miejscowym planie” (por. s. 104).

Dodatkowo zgodnie z art. 65 upzp, nie ma obowiązku uwzględniania decyzji o warunkach zabudowy w planie miejscowym. Gwarancją realizacji zamierzonej inwestycji jest dopiero uzyskanie prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Istniejące w ramach tego terenu obiekty budowlane mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, zgodnie z art. 35 upzp;

- 6) **ust. 1 pkt 6)** została **odrzucona** ponieważ rozwiązania projektowe planu miejscowego zachowują istniejące tereny osiedlowej zieleni urządzonej, z których w szczególności korzystają mieszkańcy okolicznych budynków wielorodzinnych. Całokształt rozwiązań planistycznych służy niezwiększeniu intensywności zabudowy osiedla oraz lokalnej intensywności ruchu samochodów;
- 7) **ust. 1 pkt 7)** została **odrzucona**, ponieważ działka ma niewielkie rozmiary oraz niekorzystną lokalizację pomiędzy skrzyżowaniem dróg publicznych a istniejącym budynkiem oraz nie posiada powiązania

z żadnym większym terenem zieleni urządzonej (parkiem). W stanie istniejącym działka jest trawnikiem i może być wykorzystywana zgodnie ze stanem istniejącym, stosownie do art. 35 upzp;

- 8) **ust. 1 pkt 8)** została **odrzucona**, ponieważ wyznaczenie strefy lokalizacji otwartej przestrzeni publicznie dostępnej w planie miejscowym jest realizacją kierunków zagospodarowania przestrzennego Studium Miasta Tychy, zgodnie z którymi znaczna część ul. Husarii Polskiej wraz z jej bezpośrednim sąsiedztwem została objęta przestrzenią publiczną o znaczeniu lokalnym – ważniejsze osiedlowe ulice handlowe i ciągi piesze. Dodatkowo, geometria, niewielka powierzchnia działki (180 m<sup>2</sup>) i usytuowanie przy skrzyżowaniu dróg publicznych praktycznie uniemożliwiają realizację na niej budynku usługowego, zatem trudno uznać ją za samodzielną działkę budowlaną;
- 9) **ust. 1 pkt 9)** została **odrzucona**, ponieważ teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP3, został wyznaczony w oparciu o stan istniejący i w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Natomiast „strefy zieleni urządzonej” wyznaczono w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, chroniąc wnętrza podwórek oraz przedpola budynków mieszkalnych (w tym ogródki przydomowe) przed nową zabudową lub realizacją na nich parkingów terenowych;
- 10) **ust. 1 pkt 10)** została **odrzucona**, ponieważ działka ewidencyjna nr 3225/26 jest gruntem gminnym, położonym przy skrzyżowaniu dróg publicznych, a w stanie istniejącym stanowi trawnik. Ponadto, ustalenia ogólne Studium Miasta Tychy, zawarte w rozdziale „Kierunki i wskaźniki zagospodarowania terenów”, przewidują możliwość wyznaczenia terenów zieleni na wszystkich obszarach Studium, czyli także w ramach obszaru MU – obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej. Jednocześnie te same ustalenia ogólne Studium stwierdzają, że „Kierunki przeznaczenia terenów określone w studium dla poszczególnych obszarów nie stanowią gwarancji przeznaczenia działki budowlanej lub terenu na te cele w miejscowym planie” (por. s. 104);
- 11) **ust. 1 pkt 11)** została **odrzucona**, ponieważ działka ewidencyjna nr 2914/13 jest gruntem gminnym, który w planie miejscowym jest przewidziany zarówno pod publicznie dostępną zielenią urządzonej, jak i prywatne ogrody przydomowe (zgodnie ze stanem istniejącym). Ponadto, ustalenia ogólne Studium Miasta Tychy, zawarte w rozdziale „Kierunki i wskaźniki zagospodarowania terenów”, przewidują możliwość wyznaczenia terenów zieleni na wszystkich obszarach Studium, czyli także w ramach obszaru MU – obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej. Jednocześnie te same ustalenia ogólne Studium stwierdzają, że „Kierunki przeznaczenia terenów określone w studium dla poszczególnych obszarów nie stanowią gwarancji przeznaczenia działki budowlanej lub terenu na te cele w miejscowym planie” (por. s. 104);
- 12) **ust. 1 pkt 12)** została **odrzucona**, ponieważ wyznaczenie dla działki ewidencyjnej nr 4573/21 „strefy zieleni urządzonej” ma na celu ochronę przedpola budynku mieszkalnego oraz wnętrza podwórek np. przed realizacją parkingu terenowego. Jednocześnie działka ta, zgodnie ze Studium Miasta Tychy, objęta jest przestrzenią publiczną o znaczeniu lokalnym – ważniejsze osiedlowe ulice handlowe i ciągi piesze. Obejmuje ona znaczną część ul. Husarii Polskiej wraz z jej bezpośrednim sąsiedztwem. Dlatego też w planie miejscowym objęto ją strefą lokalizacji otwartej przestrzeni publicznie dostępnej. Ponadto, ze względu na zlokalizowane na niej sieci infrastruktury technicznej (ciepłownicza i kanalizacyjna) nie nadaje się ona pod zabudowę;
- 13) **ust. 1 pkt 13)** została **odrzucona**, ponieważ działka ewidencyjna nr 2898/26 jest gruntem gminnym, który w planie miejscowym jest przewidziany zarówno pod publicznie dostępną zielenią urządzonej, jak i prywatne ogrody przydomowe (zgodnie ze stanem istniejącym). Natomiast ustalenia planu miejscowego odnoszą się do przyszłej zabudowy, a nie do istniejących budynków. Ponadto, ustalenia ogólne Studium Miasta Tychy, zawarte w rozdziale „Kierunki i wskaźniki zagospodarowania terenów”, przewidują możliwość wyznaczenia terenów zieleni na wszystkich obszarach Studium, czyli także w ramach obszaru MU – obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej. Jednocześnie te same ustalenia ogólne Studium stwierdzają, że „Kierunki przeznaczenia terenów określone w studium dla poszczególnych obszarów nie stanowią gwarancji przeznaczenia działki budowlanej lub terenu na te cele w miejscowym planie” (por. s. 104).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIII/464/20  
Rady Miasta Tychy  
z dnia 17 grudnia 2020 r.

**rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Żwakowskiej, Harcerskiej, Stoczniovców'70 i Parku Suble w Tychach**

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 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 położonego w rejonie ulic: Żwakowskiej, Harcerskiej, Stoczniovców'70 i Parku Suble w Tychach zalicza się:
  - a) wydzielenie gruntów pod publicznie dostępny park wraz z jego urządzeniem, w tym budową lub przebudową w terenie o symbolu **ZP2**,
  - b) budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych dróg publicznych, obiektów i urządzeń w terenach o symbolach **KDD1**, **KDD2** i **KDD3**;
- 2) inwestycje wskazane w pkt 1 będą finansowane lub współfinansowane z budżetu Gminy Tychy lub jednostek organizacyjnych Gminy Tychy;
- 3) jako źródło finansowania dopuszcza się również środki zewnętrzne.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIII/464/20  
Rady Miasta Tychy  
z dnia 17 grudnia 2020 r.  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne planu miejscowego dla obszaru w rejonie ulic: Żwakowskiej, Harcerskiej,  
Stoczniewców'70 i Parku Suble**

**Rada Miasta Tychy na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) przygotowała dane  
przestrzenne, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały**