

**UCHWAŁA NR...../...../21  
RADY MIASTA TYCHY  
z dnia ..... 2021 r.**

**w sprawie  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru w rejonie ulic: Jaskrów, Dzwonkowej i Cmentarnej oraz Cmentarza Komunalnego  
w Tychach - etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 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 w rejonie ulic: Jaskrów, Dzwonkowej i Cmentarnej oraz Cmentarza Komunalnego w Tychach - etap I, 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 w rejonie ulic: Jaskrów, Dzwonkowej i Cmentarnej oraz Cmentarza Komunalnego w Tychach – etap I, zwany dalej planem.

**§ 1**

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2 – Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu;
- 3) Rozdział 3 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 4) Rozdział 4 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 5) Rozdział 5 – Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 6) Rozdział 6 – Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 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. 4, 5, 7 i 11 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.).

**§ 2**

1. Załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną część jest załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy” w skali 1:10 000 z oznaczeniem granic obszaru planu.

2. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu 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) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

### § 3

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 19 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi pierwszy etap realizacji Uchwały Nr LI/853/18 Rady Miasta Tychy z dnia 27 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Jaskrów, Dzwonkowej i Cmentarnej oraz Cmentarza Komunalnego w Tychach.

## Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

### § 4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) stanowiące ustalenia planu:
  - a) granica 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
  - e) strefa sanitarna od cmentarza – 150 m,
- 2) informacyjne - istniejący wodociąg magistralny Ø 1400 mm.

### § 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, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej:
  - a) obiektów liniowych, obiektów małej architektury, terenowych miejsc postojowych,
  - b) gzymsów, zdobień elewacji, elementów odwodnienia, balkonów, wykuszy, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, wysuniętych na odległość nie przekraczającą 2 m;
- 4) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maksimum 12°;
- 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 (t.j. Dz. U. 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.);
- 6) **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;

- 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) **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);
- 9) **zabudowa** – obiekty budowlane, w tym budynki o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, drogami wewnętrznymi, dojazdami, garażami, budynkami gospodarczymi, miejscami parkingowymi, zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 10) **zabudowa mieszkaniowo - usługowa** – zabudowa, w której w budynkach wydzielone są lokale użytkowe o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynków i jeden albo dwa lokale mieszkalne, albo budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki usługowe realizowane na wspólnej działce budowlanej;
- 11) **zabudowa usługowo - mieszkaniowa** – zabudowa, w której w budynkach występują lokale użytkowe i jeden albo dwa lokale mieszkalne, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 12) **usługi drobne** – usługi handlu detalicznego, gastronomiczne, szewskie, krawieckie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawa artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, studia wizażu i odchudzania, solaria, gabinety masażu, szkoły tańca, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
- 13) **usługi społeczne** – należy przez to rozumieć usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji, opieki i pomocy społecznej, opieki zdrowotnej;
- 14) **usługi biurowe** – usługi finansowe, biura rachunkowe, nieruchomości, projektowe, kancelarie, agencje reklamowe, redakcje prasowe, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
- 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 (t. j. Dz. U. 2019 r. poz. 2410 z późn. zm.).

## § 6

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

- 1) **MN1 – MN7** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MU1 – MU5** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) **UM1** – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
- 4) **KDL1** – teren komunikacji – droga publiczna klasy lokalnej;
- 5) **KDD1** – teren komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 6) **KDW1 i KDW2** – tereny komunikacji – drogi wewnętrzne.

## Rozdział 2.

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

## § 7

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolami **MN1 – MN7**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z dopuszczeniem w wydzielonym w budynku jednorodzinnym lokalu użytkowym:
  - a) usług drobnych,

- b) usług biurowych,
- c) usług społecznych;
- 2) forma zabudowy – wolnostojąca, z dopuszczeniem:
  - a) zabudowy bliźniaczej – na terenie o symbolu **MN6**,
  - b) zabudowy bliźniaczej i szeregowej – na terenach o symbolach **MN2, MN3, MN4**;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenów o symbolach **MN1, MN4, MN5, MN6, MN7** – maks. 25%,
  - b) dla terenów o symbolach **MN2, MN3** – maks. 40%;
- 5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku w zabudowie:
  - a) wolnostojącej – maks. 250 m<sup>2</sup>,
  - b) bliźniaczej – maks. 150 m<sup>2</sup>,
  - c) szeregowej – maks. 125 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem **pkt 10**;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
  - a) **MN1, MN4, MN5, MN6, MN7** – min. 0,05, maks. 1,0,
  - b) **MN2, MN3** – min. 0,05, maks. 1,2;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenów o symbolach: **MN2, MN3** – min. 35%,
  - b) dla terenów o symbolach: **MN1, MN4, MN5, MN6, MN7** – min. 45%;
- 8) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°,
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 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**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0 m;
- 10) dla zabudowy szeregowej:
  - a) łączna szerokość elewacji frontowej jednego szeregu – maks. 35 m,
  - b) ilość budynków (segmentów) w jednym szeregu – maks. 4;
- 11) w przypadku zabudowy bliźniaczej, dopuszczenie lokalizowania budynku w granicy działki, w styku z budynkiem zlokalizowanym na działce sąsiedniej;
- 12) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, szarym, grafitowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
- 13) dopuszczenie stosowania kolorystyki tynków odpowiadających wyłącznie barwom oznaczonym w paletcie kolorów RAL numerami:
  - a) 9003, 9010, 9016 – odcienie bieli,
  - b) 1000 – 1002, 1013 – 1015, 9001 – odcienie beżu,
  - c) 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9018 – odcienie szarości;
- 14) zakaz lokalizacji:
  - a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych i garaży w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu,
  - c) wykonanych z blachy falistej i blachy trapezowej: tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży;
- 15) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 14**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 8**;
- 16) 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 - 9** – 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 określonych w **pkt 8 i 12** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
- 17) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy:
- a) wolnostojącej – dla każdego budynku – min. 750 m<sup>2</sup>,
  - b) bliźniaczej – dla każdego budynku – min. 300 m<sup>2</sup>,
  - c) szeregowej – dla każdego budynku – min. 160 m<sup>2</sup>.

## § 8

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, oznaczonych symbolami **MU1 – MU5**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z dopuszczeniem usług w zakresie:
    - usług drobnych,
    - usług biurowych,
    - usług społecznych;
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z dopuszczeniem w wydzielonym w budynku jednorodzinnym lokalu użytkowym usług, o których mowa w **lit. a**;
- 2) forma zabudowy – wolnostojąca;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 30%;
- 5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego – maks. 250 m<sup>2</sup>;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,05, maks. 0,9;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35%;
- 8) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - dachy dwuspadowe i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°,
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 9) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m, w tym wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych, mieszkalno – usługowych, usługowych – maks. 9,0 m,
  - b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0 m;
- 10) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych na dachach innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
- 11) dopuszczenie stosowania kolorystyki tynków odpowiadających wyłącznie barwom oznaczonym w paletcie kolorów RAL numerami:
  - a) 9003, 9010, 9016 – odcienie bieli,
  - b) 1000 – 1002, 1013 – 1015, 9001 – odcienie beżu,
  - c) 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9018 – odcienie szarości;
- 12) zakaz lokalizacji:
  - a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu,
  - c) wykonanych z blachy falistej i blachy trapezowej: tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży;
- 13) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 14**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 8**;
- 14) 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 określonych w **pkt 1 – 9** – 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 określonych w **pkt 8 i 10** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
- 15) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – min. 750 m<sup>2</sup>.

## § 9

Dla **terenu zabudowy usługowo-mieszaniowej**, oznaczonego symbolem **UM1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa usługowo-produkcyjna w zakresie piekarnictwa i cukiernictwa,
  - b) zabudowa usługowo-mieszaniowa z wykluczeniem usług, o których mowa w **lit. c**,
  - c) zabudowa usługowa, z wykluczeniem:
    - stacji paliw,
    - myjni samochodowych bezdotykowych, automatycznych i ręcznych,
    - hurtowni, magazynów, składów, baz transportowych,
    - usług związanych z przetwarzaniem zużytych pojazdów i ich części, maszyn, sprzętu – elektromechanicznego i transportowego,
    - warsztatów samochodowych,
    - skupu surowców wtórnych, w tym złomu,
    - działalność w zakresie zbierania i przetwarzania odpadów,
    - sprzedaży i wynajmu pojazdów wolnobieżnych i samochodów ciężarowych,
    - stacji obsługi pojazdów;
- 2) forma zabudowy – wolnostojąca;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 40%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,3, maks. 0,8;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 15%;
- 7) geometria dachów:
  - a) budynków usługowo-produkcyjnych, usługowo-mieszkalnych i usługowych: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu: lukarny, wykusze, wiatrołapy, zadaszenia nad wejściami budynków,
  - b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m, w tym wysokość budynków:
  - a) usługowo-produkcyjnych, usługowo-mieszkalnych i usługowych – maks. 10,0 m,
  - b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury – maks. 6,0 m;
- 9) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych na dachach innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
- 10) dopuszczenie stosowania kolorystyki tynków odpowiadających wyłącznie barwom oznaczonym w paletcie kolorów RAL numerami:
  - a) 9003 , 9010, 9016 – odcienie bieli,
  - b) 1000 – 1002, 1013 – 1015 , 9001 – odcienie beżu,
  - c) 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9018 – odcienie szarości;
- 11) zakaz lokalizacji:
  - a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu,
  - c) wykonanych z blachy falistej i blachy trapezowej: tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży;
- 12) w zakresie ilości miejsc parkingowych, możliwość odstąpienia od ustaleń o których mowa w **§ 13 pkt 2**;

- 13) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 14, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 – 7;
- 14) 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 określonych w pkt 1 – 8 – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunku, o którym mowa w pkt 3 – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,

### § 10

Dla **terenu komunikacji – droga publiczna klasy lokalnej**, oznaczonego symbolem **KDL1** ustala się:

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu **KDL1** – od 9,5 m do 20,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

### § 11

Dla **terenu komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej**, oznaczonego symbolem **KDD1** ustala się:

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu **KDD1** – od 8,5 m do 19,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

### § 12

Dla **terenów komunikacji – dróg wewnętrznych**, oznaczonych symbolami **KDW1, KDW2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi wewnętrzne;
- 2) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu: **KDW1, KDW2** – od 10,0 m do 20,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

## Rozdział 3.

### ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

### § 13

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów oraz rowerów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:
  - 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych indywidualnych – 2 miejsca na mieszkanie;
  - 2) dla zespołu zabudowy jednorodzinnej (5 i więcej domów) – 2 miejsca na mieszkanie + 15% miejsc ogólnodostępnych;
  - 3) dla usług społecznych (domy samotnej matki, mieszkania dla emerytów):
    - a) 0,5 miejsca na 1 mieszkanie,
    - b) 1 miejsce postojowe rowerowe na 4 mieszkania;
  - 4) domy opieki dla osób starszych:
    - a) 1 miejsce na 5 osób,
    - b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy,
    - c) 1 miejsce postojowe rowerowe na 4 mieszkania;
  - 5) dla moteli, hoteli, pensjonatów:
    - a) 1 miejsce na 2 pokoje,
    - b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy,

- c) 1 miejsce postojowe rowerowe na 3 stanowiska pracy;
  - 6) dla biur: indywidualnych, nieruchomości, księgowych, projektowych, kancelarii, instytucji finansowych, agencji reklamowych, szewca, serwisu naprawczego sprzętu elektronicznego i AGD oraz usług:
    - a) 1 miejsce na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - b) 1 miejsce postojowe rowerowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 7) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych:
    - a) 1 miejsce na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
    - b) 1 miejsce postojowe rowerowe;
  - 8) dla sklepów bez samoobsługi oraz aptek:
    - a) 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej, ale nie mniej niż 2 miejsca,
    - b) 1 miejsce postojowe rowerowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej, ale nie mniej niż 2;
  - 9) dla sklepów samoobsługowych:
    - a) 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni handlowo-magazynowej,
    - b) 1 miejsce na każde 3 stanowiska pracy,
    - c) 1 miejsce dla samochodu realizującego dostawy,
    - d) 1 miejsce postojowe rowerowe na 75 m<sup>2</sup> powierzchni handlowo-magazynowej;
  - 10) dla obiektów usługowo-produkcyjnych:
    - a) 1 miejsce na 2 stanowiska pracy,
    - b) 1 miejsce postojowe rowerowe na 20 stanowisk pracy,
    - c) 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej;
  - 11) dla restauracji i kawiarni:
    - a) 1 miejsce na każde 4 miejsca konsumpcyjne,
    - b) 2 miejsca na każde 3 stanowiska pracy,
    - c) 1 miejsce postojowe rowerowe na 8 miejsc konsumpcyjnych;
  - 12) dla barów, klubów i dyskotek – 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 13) dla przychodni i gabinetów lekarskich:
    - a) 2 miejsca na 1 gabinet,
    - b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy,
    - c) 1 miejsce postojowe rowerowe na 1 gabinet;
  - 14) dla przedszkoli i żłobków:
    - a) 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - b) 1 miejsce na 2 stanowiska pracy,
    - c) 1 miejsce postojowe rowerowe na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 15) dla pozostałych usług:
    - a) 1 miejsce na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce,
    - b) 1 miejsce postojowe rowerowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
3. Ustala się obowiązek bilansowania liczby miejsc parkingowych wyłącznie w ramach terenu inwestycji.
4. Ustala się sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2**, w formie parkingów terenowych, parkingów i garaży nadziemnych, podziemnych lub wbudowanych w budynek.
5. Dla terenu **UM1** dopuszcza się możliwość odstępstwa od ustaleń o których mowa w **ust.2**.
6. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 –15,
  - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40,
  - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100,
  - d) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli liczba wszystkich miejsc wynosi więcej niż 100;

#### **Rozdział 4.**

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



## § 14

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) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 3) w zakresie **bezprzewodowej łączności** dopuszczenie lokalizacji na terenach oznaczonych symbolami: **MN1 – MN7, MU1 – MU5, UM1** – wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym również dla ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom – nakaz dostaw wody z sieci wodociągowej, w tym z istniejących wodociągów: Ø 160, Ø 110 mm, Ø 90 mm, Ø 63 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 5) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** dopuszczenie:
  - a) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych,
  - b) odprowadzania do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, w tym do istniejących kanałów deszczowych: Ø 400 mm, Ø 315 mm, Ø 300 mm, Ø 250 mm, Ø 200 mm, Ø 160 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 6) w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzania do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach, poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, w tym do kanałów sanitarnych: Ø 250 mm, Ø 200 mm, Ø 160 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw z:
  - a) urządzeń zapewniających dostawę ciepła zasilanych paliwem gazowym,
  - b) z odnawialnych źródeł energii,
  - c) sieci ciepłowniczej zlokalizowanej poza obszarem planu,
  - d) sieci elektroenergetycznej;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** dopuszczenie dostaw z:
  - a) sieci elektroenergetycznej, w tym istniejących linii elektroenergetycznych niskiego napięcia, oznaczonych na mapie zasadniczej,
  - b) odnawialnych źródeł energii;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów: Ø 40 mm, Ø 50 mm, Ø 63 mm, Ø 90 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 (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1439 z późn. zm.) oraz uchwałami Rady Miasta regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi, a także zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t. j. Dz.U. z 2020 r., poz. 797 z późn. zm.).

## Rozdział 5.

### ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

## § 15

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
  - a) zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w **Rozdziale 2**,
  - b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzania 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 (t. j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112) w oparciu o art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 26 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz.U. 2020 poz. 1219 z późn. zm.):

- a) na terenach oznaczonych symbolami: **MN1 – MN7** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) na terenach oznaczonych symbolami: **MU1 – MU5, UM1** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

## **Rozdział 6. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU**

### **§ 16**

1. W obszarze planu wyznacza się strefę sanitarną od cmentarza 150 m z ograniczonymi możliwościami zagospodarowania – oznaczona na rysunku planu.
2. W strefie, o której mowa w **ust. 1**, obowiązują zasady wynikające z Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. Nr 52, poz.315).

## **Rozdział 7. SZCZEGÓLNE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM**

### **§ 17**

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania 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 o symbolach: **MN1 – MN7**:
    - a) minimalna szerokość frontów działek:
      - dla zabudowy wolnostojącej - 18 m,
      - dla zabudowy bliźniaczej - 14 m,
      - dla zabudowy szeregowej - 7 m,
    - b) minimalna powierzchnia działek:
      - dla zabudowy wolnostojącej - 750 m<sup>2</sup>,
      - dla zabudowy bliźniaczej - 300 m<sup>2</sup>,
      - dla zabudowy szeregowej - 160 m<sup>2</sup>;
  - 3) dla terenów o symbolach: **MU1 – MU5**:
    - a) minimalna szerokość frontów działek dla zabudowy wolnostojącej - 18 m,
    - b) minimalna powierzchnia działek dla zabudowy wolnostojącej - 750 m<sup>2</sup>;
  - 4) dla terenów o symbolach: **UM1**:
    - a) minimalna szerokość frontów działek - 20 m,
    - b) minimalna powierzchnia działek - 450 m<sup>2</sup>,
  - 5) dla terenów niewymienionych w **pkt. 2, 3, 4** nie ustala się parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości.
2. Parametry scalenia i podziału nieruchomości, o których mowa w ust. 1, nie obowiązują dla działek gruntów wydzielonych pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, a także powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

## **Rozdział 8. STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU**

### **§ 18**

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości **30%**.

**Rozdział 9.  
PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 19**

Tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zostały oznaczone symbolami: **KDL1, KDD1**.

**§ 20**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

**§ 21**

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