

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru  
położonego w rejonie Alei Bielskiej oraz cmentarza przy ul. Żorskiej 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 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 Alei Bielskiej oraz cmentarza przy ul. Żorskiej 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 Alei Bielskiej oraz cmentarza przy ul. Żorskiej w Tychach, 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 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 – Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) Rozdział 7 – Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 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 4 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. 13,4 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację Uchwały Nr XIV/289/19 Rady Miasta Tychy z dnia 12 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Alei Bielskiej oraz cmentarza przy ul. Żorskiej w Tychach.

## **ROZDZIAŁ 1 PRZEPISY OGÓLNE**

### **§ 4**

1. Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia planu:
  - 1) granice obszaru planu;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów – zgodnie z § 6 oraz oznaczeniem na rysunku planu;
  - 5) granica strefy sanitarnej cmentarza – 50 m;
  - 6) granica strefy sanitarnej cmentarza – 150 m.
2. Na rysunku planu występują następujące informacyjne oznaczenia graficzne:
  - 1) granica strefy sanitarnej cmentarza – 50 m;
  - 2) granica strefy sanitarnej cmentarza – 150 m;
  - 3) przebieg napowietrznej sieci energetycznej WN 110 kV;

- 4) przebieg zbiorczego kolektora sanitarnego k500.

## § 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) podziemnych obiektów budowlanych, 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;
- 4) **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. z 2019 r., poz. 1065 z późn. zm.);
- 5) **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;
- 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 Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2018, poz. 1935);
- 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, z wykluczeniem powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, szopy);

- 8) **teren zabudowy** – teren na którym dopuszcza się realizację obiektów budowlanych, w tym budynku lub zespołu budynków, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, w tym: drogi wewnętrzne, dojazdy, budynki gospodarcze, parkingi, zieleń urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 9) **zabudowa mieszkaniowo-usługowa** – zabudowa, w której w jednym budynku występują maksymalnie 2 lokale mieszkalne oraz 1 lokal usługowy o powierzchni nieprzekraczającej 50% powierzchni budynku lub w której na jednej działce występuje budynek mieszkalny jednorodzinny oraz budynek usługowy, którego powierzchnia nie przekracza powierzchni 50% budynku mieszkalnego;
- 10) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 11) **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, pralnie, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
- 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 społeczne** – usługi związane z zaspokojeniem zbiorowych i ogólnospołecznych potrzeb ludności, jak: usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji, pomocy społecznej, ubezpieczeń społecznych, opieki zdrowotnej, publicznej administracji, świadczone przez instytucje publiczne usługi z zakresu utrzymania porządku publicznego i bezpieczeństwa oraz wymiaru sprawiedliwości;
- 14) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, placów zabaw, urządzeń sportowych, ciągów pieszych, rowerowych oraz dróg pożarowych - wraz z urządzeniami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 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 2021 r. poz. 777 z późn. zm.).

## § 6

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

- 1) **MN1 – MN3** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **UM** – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
- 3) **U1 – U2** – tereny zabudowy usługowej;

- 4) **ZC** – teren cmentarza;
- 5) **Z1 – Z8** – tereny zieleni;
- 6) **KDG** – teren komunikacji – droga publiczna klasy głównej;
- 7) **KDZ** – teren komunikacji – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 8) **KDD** – teren komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 9) **KDW** – teren komunikacji – droga wewnętrzna.

## ROZDZIAŁ 2

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

#### § 7

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **MN1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) w strefach sanitarnych cmentarza, nakaz uwzględnienia uwarunkowań, o których mowa w § 23;
- 3) formy zabudowy:
  - a) wolnostojąca,
  - b) bliźniacza,
  - c) szeregową;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, maks. 1,1;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35%;
- 8) geometria dachów:
  - a) budynków – dachy płaskie, z dopuszczeniem innej geometrii dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych,
  - b) obiektów małej architektury – dowolna;
- 9) wysokość zabudowy – maks. 13 m, w tym wysokość:
  - a) budynków – maks. 8 m,
  - b) obiektów małej architektury, wiat – maks. 6 m;
- 10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 20, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1 – 8;
- 11) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie – które nie spełniają któregośkolwiek z warunków określonych w pkt 1 – 9.

## § 8

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonego symbolem **MN2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) w strefach sanitarnych cmentarza, nakaz uwzględnienia uwarunkowań, o których mowa w **§ 23**;
- 3) forma zabudowy – wolnostojąca;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, maks. 1,1;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 40%;
- 8) geometria dachów:
  - a) budynków – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 13° do 42°, z dopuszczeniem innych form geometrii dachów dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
  - b) budynków lub ich części o wysokości do 5 m – dachy płaskie,
  - c) budynków innych niż wymienione w lit. a i b oraz wiat wolnostojących:
    - dachy płaskie,
    - dachy jednospadowe, dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 13° do 42°,
    - obiektów małej architektury – dowolna;
- 9) wysokość zabudowy – maks. 14,5 m, w tym wysokość:
  - a) budynków – maks. 9,5 m,
  - b) obiektów małej architektury, wiat – maks. 6 m;
- 10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 20**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 8**;
- 11) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie – które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 9**.

## § 9

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonego symbolem **MN3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) w strefach sanitarnych cmentarza, nakaz uwzględnienia uwarunkowań, o których mowa w **§ 23**;
- 3) forma zabudowy – wolnostojąca;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;

- 6) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, maks. 1,1;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 40%;
- 8) geometria dachów:
  - a) budynków – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 13° do 42°, z dopuszczeniem innych form geometrii dachów dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
  - b) budynków lub ich części o wysokości do 5 m – dachy płaskie,
  - c) budynków innych niż wymienione w lit. a i b oraz wiat wolnostojących:
    - dachy płaskie,
    - dachy jednospadowe, dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 13° do 42°,
    - obiektów małej architektury – dowolna;
- 9) wysokość zabudowy – maks. 13,5 m, w tym wysokość:
  - a) budynków – maks. 8,5 m,
  - b) obiektów małej architektury, wiat – maks. 6 m;
- 10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 20, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1 – 8;
- 11) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie – które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w pkt 1 – 9.

## § 10

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa w zakresie usług drobnych, biurowych i społecznych,
  - c) zabudowa usługowa w zakresie usług drobnych, biurowych i społecznych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, maks. 1,2;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35%;
- 6) geometria dachów:
  - a) budynków – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 13° do 42°, z dopuszczeniem innych form geometrii dachów dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
  - b) obiektów małej architektury – dowolna;
- 7) wysokość zabudowy – maks. 14 m, w tym wysokość:

- a) budynków – maks. 9 m,
- b) obiektów małej architektury, wiat – maks. 6 m;
- 8) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 20**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**;
- 9) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie – które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 7**.

## § 11

Dla **terenu zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **U1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa usługowa w zakresie usług drobnych, biurowych i społecznych,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zastrzeżeniem ograniczeń związanych ze strefą, o której mowa w **§23**,
  - c) zieleń urządzona;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 50%,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, maks. 1,5;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30%;
- 6) geometria dachów:
  - a) budynków – dachy płaskie,
  - b) obiektów małej architektury – dowolna;
- 7) wysokość zabudowy – maks. 14 m, w tym wysokość:
  - a) budynków – maks. 9 m,
  - b) obiektów małej architektury, wiat – maks. 6 m;
- 8) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 20**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**;
- 9) zakaz:
  - a) lokalizacji garaży wolnostojących, w tym zespołów garaży,
  - b) urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
- 10) dopuszczenie:
  - a) lokalizacji budynków w granicy działki z terenem o symbolu **Z7** wyłącznie w przypadku lokalizowania wejść do lokali usługowych od strony tego terenu,
  - b) termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie – które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 7**.

## § 12



Dla **terenu zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **U2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa w zakresie usług społecznych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 50%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, maks. 1,5;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30%;
- 6) geometria dachów – dachy płaskie;
- 7) wysokość zabudowy – maks. 14 m, w tym wysokość:
  - a) budynków – maks. 9 m,
  - b) obiektów małej architektury, wiat – maks. 6 m;
- 8) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 20**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**;
- 9) zakaz:
  - a) lokalizacji garaży wolnostojących, w tym zespołów garaży,
  - b) urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
- 10) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie – które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 7**.

### § 13

Dla **terenu cmentarza**, oznaczonego symbolem **ZC**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) cmentarz,
  - b) zabudowa usługowa w zakresie kultu religijnego i usług pogrzebowych z uwzględnieniem zaplecza administracyjno-gospodarczego,
  - c) zieleń urządzona,
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 5%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 10%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,01, maks. 0,1;
- 5) geometria dachów – dowolna;
- 6) wysokość zabudowy – maks. 12 m;
- 7) 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**,
- 8) dopuszczenie realizacji stanowisk postojowych dla obsługi cmentarza.

## § 14

Dla **terenów zieleni**, oznaczonych symbolami **Z1 – Z8**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zieleń, w tym zieleń urządzona;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 5%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 90%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,01, maks. 0,05;
- 5) geometria dachów obiektów małej architektury - dowolna;
- 6) wysokość zabudowy - maks. 9 m;
- 7) 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;
- 8) dopuszczenie realizacji stanowisk postojowych na terenie o symbolu **Z8** urządzonych jako powierzchnia biologicznie czynna.

## § 15

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

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy głównej;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – min. 20,0 m, maks. 48,9 m – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wysokość budowli – maks. 8 m.

## § 16

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

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – min. 14,5 m, maks. 37,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wysokość budowli – maks. 8 m;
- 4) dla nowo realizowanych stanowisk postojowych – nakaz realizacji nasadzeń drzew w proporcji co najmniej 1 nasadzenie na 3 stanowiska postojowe.

## § 17

Dla **terenu komunikacji**, oznaczonej symbolem **KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – min. 10,0 m, maks. 12,5 m – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wysokość budowli – maks. 8 m;
- 4) dla nowo realizowanych stanowisk postojowych – nakaz realizacji nasadzeń drzew w proporcji co najmniej 1 nasadzenie na 3 stanowiska postojowe.

## § 18

Dla **terenu komunikacji**, oznaczonej symbolem **KDW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga wewnętrzna;

- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – min. 7,5 m, maks. 12,5 m – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wysokość budowli – maks. 8 m;
- 4) dla nowo realizowanych stanowisk postojowych – nakaz realizacji nasadzeń drzew w proporcji co najmniej 1 nasadzenie na 5 stanowisk postojowych.

### ROZDZIAŁ 3

## ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

### § 19

1. Ustala się nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów i rowerów z zachowaniem minimalnych wskaźników:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 stanowiska postojowe dla samochodów na mieszkanie,
  - 2) dla zabudowy usługowej z zakresu opieki i pomocy społecznej – 1 stanowisko postojowe dla samochodów na 2 miejsca pracy oraz 1 stanowisko postojowe dla rowerów na 3 miejsca pracy;
  - 3) dla hoteli, pensjonatów:
    - a) 1 stanowisko postojowe dla samochodów na 2 pokoje oraz 1 stanowisko postojowe dla rowerów na 50 miejsc,
    - b) 2 stanowiska postojowe dla samochodów oraz 1 stanowisko postojowe dla rowerów na 3 stanowiska pracy;
  - 4) dla usług biurowych i drobnych – 1 stanowisko postojowe dla samochodów na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 1 stanowisko postojowe dla rowerów na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż po 1 stanowisku;
  - 5) dla handlu bez samoobsługi i aptek – 1 stanowisko postojowe dla samochodów oraz 1 stanowisko postojowe dla rowerów na 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż po 1 stanowisku;
  - 6) dla handlu z samoobsługą:
    - a) 1 stanowisko postojowe dla samochodów oraz 1 stanowisko postojowe dla rowerów na 50 m<sup>2</sup> powierzchni handlowo-magazynowej,
    - b) 1 stanowisko postojowe dla samochodów oraz 1 stanowisko postojowe dla rowerów na 3 stanowiska pracy,
    - c) 1 stanowisko postojowe dla samochodu dostawczego;
  - 7) dla restauracji, kawiarni:
    - a) 1 stanowisko postojowe dla samochodów na 10 miejsc konsumpcyjnych wewnątrz budynku,
    - b) 1 stanowisko postojowe dla samochodów na 2 stanowiska pracy,
    - c) 1 stanowisko postojowe dla rowerów na 50 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej;
  - 8) dla usług zdrowia i opieki medycznej:
    - a) 2 stanowiska postojowe dla samochodów oraz 1 stanowisko postojowe dla rowerów na 1 gabinet,

- b) 2 stanowiska postojowe dla samochodów oraz 2 stanowiska postojowe dla rowerów na 3 stanowiska pracy;
  - 9) dla usług oświaty i edukacji:
    - a) przedszkoli i żłobków – 1 stanowisko postojowe dla samochodów na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 1 stanowisko postojowe na 3 stanowiska pracy,
    - b) szkół podstawowych – 1 stanowisko postojowe dla samochodów na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 1 stanowisko postojowe na 3 stanowiska pracy,
    - c) uczelni wyższych i instytutów naukowo-badawczych – 1 stanowisko postojowe dla samochodów na 10 studentów, 1 stanowisko postojowe dla samochodów na wykładowcę (naukowca) oraz 1 stanowisko postojowe dla samochodów na 3 pozostałych pracowników,
    - d) 1 stanowisko postojowe dla rowerów na 10 uczniów lub studentów;
  - 10) dla pozostałych usług – 1 stanowisko postojowe dla samochodów oraz 1 stanowisko postojowe dla rowerów na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż po 1 stanowisku.
2. Poza drogami publicznymi, strefami ruchu lub strefami zamieszkania, o których mowa w art. 12a Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2222 z późn. zm.), ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
- 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba 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.
3. Zakaz bilansowania wymaganej liczby stanowisk postojowych w ramach terenów o symbolach: **KDD, KDZ, KDG**.
4. Ustala się następujące sposoby realizacji stanowisk, o których mowa w **ust. 1** w formie: parkingów terenowych, nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków.

## ROZDZIAŁ 4

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

#### § 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;
- 2) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 3) w zakresie **bezzprzewodowej łączności publicznej** – dopuszczenie lokalizacji wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w terenach o symbolach: **MN1-MN3, UM, U1**;

- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** – nakaz dostaw wody z sieci wodociągowej, a w szczególności z istniejących wodociągów oznaczonych na mapie zasadniczej, w tym: Ø 32 mm, Ø 40 mm, Ø 90 mm, Ø 100 mm, Ø 110 mm, Ø 150 mm, Ø 160 mm;
- 5) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, a w szczególności do istniejących kanałów sanitarnych, oznaczonych na mapie zasadniczej, w tym: Ø 75 mm, Ø 110 mm, Ø 160 mm, Ø 200 mm, Ø 250 mm, Ø 300 mm;
- 6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** dopuszczenie:
  - a) odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, a w szczególności do kanałów deszczowych: Ø 150 mm, Ø 200 mm, Ø 300 mm, Ø 400 mm, Ø 500 mm, a także istniejących oznaczonych na mapie zasadniczej,
  - b) zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw:
  - a) z sieci ciepłowniczej, a w szczególności z istniejących kolektorów, oznaczonych na mapie zasadniczej, w tym: 2c100 mm, 2c250 mm, 2c300 mm,
  - b) z urządzeń zapewniających dostawę ciepła w kogeneracji,
  - c) z odnawialnych źródeł energii;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dopuszczenie dostaw z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, a w szczególności z:
  - a) z istniejących linii kablowych nN oznaczonych na mapie zasadniczej,
  - b) z urządzeń zapewniających dostawę energii elektrycznej w kogeneracji,
  - c) z odnawialnych źródeł energii;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, a w szczególności z istniejących gazociągów, oznaczonych na mapie zasadniczej, w tym: od Ø 25 mm do Ø 300 mm;
- 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 2018 r., poz. 1454 z późn. zm.) oraz uchwałami Rady Miasta Tychy podjętymi na podstawie upoważnienia wynikającego z przywołanej ustawy.

## ROZDZIAŁ 5

### ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

#### § 21

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 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**.

## ROZDZIAŁ 6

### WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

#### § 22

1. W obszarze planu wyznacza się obszar przestrzeni publicznej: teren cmentarza, oznaczony symbolem **ZC**.
2. Dla obszaru, o którym mowa w **ust. 1**, obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:
  - 1) zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami, o których mowa w **Rozdziale 2**;
  - 2) nakaz:
    - a) zapewnienia udogodnień dla osób niepełnosprawnych,
    - b) zachowania spójności stylistycznej obiektów małej architektury w ramach terenu, na którym występują.

## ROZDZIAŁ 7

### SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

#### § 23

1. W obszarze planu wyznacza się strefę sanitarną cmentarza – 50 m oraz strefę sanitarną cmentarza – 150 m z ograniczonymi możliwościami zagospodarowania – oznaczone na rysunku planu.
2. W strefach, o których mowa w **ust. 1**, obowiązują wymagania 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 8

### GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

#### § 24

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

## ROZDZIAŁ 9

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

#### § 25

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 o symbolach **MN1-MN3, U1-U2, UM**:
    - a) szerokość frontów działek – min. 10 m,
    - b) powierzchnia działki – min. 300 m<sup>2</sup>;
  - 3) dla terenów nie wymienionych w **pkt 2** nie ustala się parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalenia 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 10

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

#### § 26

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

## ROZDZIAŁ 11

### PRZEPISY KOŃCOWE

#### § 27

W obszarze planu ustala się tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, oznaczone symbolami **ZC, KDG, KDZ, KDD**.

#### § 28

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

#### § 29

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