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 uchwala

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 najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyżej położonego elementu instalacji lub urządzenia technicznego,
   b) budowli stanowiących całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - mierzona od najniższego poziomu terenu na zewnętrznym obrysie obiektu do najwyżej położonego elementu budowli, 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) szeregowa;
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 któregokolwiek 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^2 powierzchni użytkowej oraz 1 stanowisko postojowe dla rowerów na 50 m^2 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^2 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^2 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^2 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^2 powierzchni użytkowej oraz 1 stanowisko postojowe na 3 stanowiska pracy,

b) szkół podstawowych – 1 stanowisko postojowe dla samochodów na 100 m^2 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^2 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 **bezprzewodowej 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 dostawy 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 dostawy 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 m²;
   3) dla terenów nie wymienionych w **pkt 2** 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 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.