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

w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego w rejonie Osiedla O pomiędzy al. Piłsudskiego, ul. Armii Krajowej i ul. Orzeszkowej 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 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 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 Osiedla O pomiędzy al. Piłsudskiego, ul. Armii Krajowej i ul. Orzeszkowej 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 Osiedla O pomiędzy al. Piłsudskiego, ul. Armii Krajowej i ul. Orzeszkowej 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, 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: Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
   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, 9, 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. 17,3 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację Uchwały Nr XXIV/484/21 Rady Miasta Tychy z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Osiedla O pomiędzy al. Piłsudskiego, ul. Armii Krajowej i ul Orzeszkowej w Tychach.

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 4

1. Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

1) obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:
   a) granica obszaru planu,
   b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
   d) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów - zgodnie z **§6** i oznaczeniem na rysunku planu,
   e) strefa dopuszczonego podwyższenia wysokości **(spw)**,
   f) strefa zieleni **(sz)**,
   g) szpaler drzew do zachowania lub nasadzenia,
   h) główne kierunki ciągów pieszych do zachowania lub ukształtowania;
2) informacyjne - istniejące stacje transformatorowe SN/nN.

2. Obszar planu zlokalizowany jest w:

1) strefie śródmiejskiej stanowiącej zabudowę śródmiejską,
2) granicach udokumentowanych złóż węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna" WK 373.

§ 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 wyróżniającym ją spośród innych terenów, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
3) **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: dojazdami, parkingami, garażami, zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
   a) podziemnych obiektów budowlanych, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, parkingów terenowych, schodów zewnętrznych, pochylni,
   b) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2 m;
5) **dach płaski** - dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maks. 12˚;
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 (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;
8) **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;
9) **usługi drobne** – usługi 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, pralnie, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
10) **usługi społeczne** – usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji, opieki i pomocy społecznej, ubezpieczeń społecznych oraz opieki zdrowotnej, publicznej administracji, a także świadczone przez instytucje publiczne usługi z zakresu utrzymania porządku publicznego i bezpieczeństwa oraz wymiaru sprawiedliwości;

11) **usługi biurowe** – biura rachunkowe, nieruchomości, projektowe, finansowe, ubezpieczeniowe, kancelarie, agencje reklamowe, redakcje prasowe a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
12) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, placów zabaw, urządzeń sportowych, ciągów pieszych, rowerowych oraz pieszo-jezdnych - wraz z urządzeniami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem;
13) **zieleń wysoka** - zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości powyżej 2 m;

§ 6

1. W planie wyznacza się tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami:

1) **MW1 – MW3** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
2) **MWU1 – MWU7** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
3) **U1, U2** – tereny usług;
4) **ZP1 – ZP5** – tereny zieleni urządzonej;
5) **KS1 – KS2**– tereny komunikacji - parkingi;
6) **KDL1** – teren komunikacji - droga publiczna klasy lokalnej;
7) **KDX1** – teren komunikacji – ciąg pieszo-jezdny;
8) **KDW1 – 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 wielorodzinnej,** oznaczonych symbolami: **MW1 – MW3**, ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem:
   a) zachowania istniejących lokali użytkowych na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, z dopuszczeniem: usług biurowych, usług drobnych, usług społecznych i handlu detalicznego,
   b) w terenie o symbolu: **MW1** – zachowanie istniejącej zabudowy usługowej z dopuszczeniem, w nich usług w zakresie usług drobnych i handlu detalicznego,
   c) w strefach zieleni **(sz)** - wyłącznie zieleni urządzonej;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
   a) w terenach o symbolach: **MW3** – maks. 20%,
   b) w terenach o symbolach: **MW1** – maks. 25%,
   c) w terenie o symbolu: **MW2** – maks. 40%;
4) wskaźnik intensywności zabudowy:
   a) w terenach o symbolach: **MW1**, **MW3** – min. 0,2, maks. 1,4,
   b) w terenach o symbolach: **MW2** – min. 0,3, maks. 2,3;
5) wysokość zabudowy – maks. 23,0 m, w tym:
   a) budynków mieszkalnych :

- w terenie o symbolu: **MW1** – maks. 15,0 m,
- w terenach o symbolach: **MW2**, **MW3** – maks. 18,0 m,
- w terenie o symbolu **MW1** w strefie **(spw)**, oznaczonej na rysunku planu, dopuszcza się zwiększenie wysokości budynków do maks. 18 m,

b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących – maks. 5,0 m;

6) geometria dachów:
   a) budynków – dach płaski z dopuszczeniem innej geometrii dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych,
   b) wiat, tymczasowych obiektów budowlanych oraz obiektów małej architektury – dowolna;
7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
   a) w terenach o symbolach: **MW2, MW3** – min. 35%;
   b) w terenie o symbolu: **MW1** – min. 45%;
8) nakaz zapewnienia min. 60% powierzchni biologicznie czynnej na gruncie;
9) w strefie zieleni **(sz)** zakaz lokalizacji podziemnych obiektów do parkowania oraz parkingów terenowych;
10) nakaz stosowania dla kolorystyki tynków, na co najmniej 80% powierzchni elewacji, barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 1000 - 1002, 1013 - 1015, 7001, 7002, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047, 9000 - 9003, 9006, 9010, 9016, 9018, tj. odcieni bieli, beżu, szarości;
11) w terenach o symbolu **MW1, MW3** nakaz kształtowania ciągów pieszych, zgodnie z kierunkami oznaczonymi na rysunku planu;
12) w terenie o symbolu **MW1** zakaz nadbudowy, rozbudowy, zmiany geometrii dachu budynków istniejących;
13) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży nadziemnych;
14) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących 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**;
15) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§17**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 4, 6 – 7**.

§ 8

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,** oznaczonych symbolami: **MWU1, MWU5 – MWU7**, ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem:
   a) usług biurowych, usług drobnych, usług społecznych, gastronomii i handlu detalicznego na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków,
   b) w strefach zieleni **(sz)** - wyłącznie zieleni urządzonej;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 20%;
4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,2, maks. 2,5;

5) wysokość zabudowy – maks. 45,0 m, w tym:
   a) budynków mieszkalnych – maks. 40,0 m,
   b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących – maks. 5,0 m;
6) geometria dachów:
   a) budynków – dach płaski z dopuszczeniem innej geometrii dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych,
   b) wiat, tymczasowych obiektów budowlanych oraz obiektów małej architektury – dowolna;
7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35%;
8) nakaz zapewnienia min. 60% powierzchni biologicznie czynnej na gruncie;
9) w strefie zieleni **(sz)** zakaz lokalizacji podziemnych obiektów do parkowania oraz parkingów terenowych;
10) nakaz stosowania dla kolorystyki tynków, na co najmniej 80% powierzchni elewacji, barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 1000 - 1002, 1013 - 1015, 7001, 7002, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047, 9000 - 9003, 9006, 9010, 9016, 9018, tj. odcieni bieli, beżu, szarości;
11) w terenie o symbolu **MWU5** nakaz kształtowania ciągów pieszych, zgodnie z kierunkami oznaczonymi na rysunku planu;
12) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży nadziemnych;
13) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących 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**;
14) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§17**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 4, 6 – 7**.

§ 9

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,** oznaczonych symbolami: **MWU2 – MWU4**, ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług biurowych, usług drobnych, usług społecznych, gastronomii i handlu detalicznego;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
   a) w terenie o symbolu: **MWU2** – maks. 38%**,**
   b) w terenie o symbolu: **MWU4** – maks. 43%,
   c) w terenie o symbolu: **MWU3** – maks. 53%;
4) wskaźnik intensywności zabudowy:
   a) w terenie o symbolu: **MWU2** – min. 0,2, maks. 2,5;
   b) w terenach o symbolach: **MWU3**, **MWU4** – min. 0,2, maks. 4,1;
5) wysokość zabudowy – maks. 30,0 m, w tym:
   a) budynków mieszkalnych :
      - w terenach o symbolach: **MWU2**, **MWU3** – maks. 20,5 m,
      - w terenie o symbolu: **MWU4** – maks. 25,0 m,

- w terenie o symbolu **MWU4** w strefie **(spw)**, oznaczonej na rysunku planu, dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy do maks. 52 m, w tym wysokości budynków do maks. 47 m;

b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących – maks. 5,0 m;

6) geometria dachów:

c) budynków – dach płaski z dopuszczeniem innej geometrii dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych,

d) wiat, tymczasowych obiektów budowlanych oraz obiektów małej architektury – dowolna;

7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) w terenie o symbolu: **MWU3** – min. 20%,
b) w terenie o symbolu: **MWU4** – min. 25%,
c) w terenie o symbolu: **MWU2** – min. 25%;

8) nakaz zapewnienia min. 40% powierzchni biologicznie czynnej na gruncie ;

9) nakaz stosowania dla kolorystyki tynków, na co najmniej 80% powierzchni elewacji, barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 1000 - 1002, 1013 - 1015, 7001, 7002, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047, 9000 - 9003, 9006, 9010, 9016, 9018, tj. odcieni bieli, beżu, szarości;

10) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży nadziemnych;

11) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących 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 nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§17**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 4, 6 – 7**.

§ 10

Dla **terenów zabudowy usługowej,** oznaczonych symbolami: **U1, U2**, ustala się:

1) Przeznaczenie –

a) w terenie o symbolu **U1** - zabudowa usługowa w zakresie: usług społecznych, w strefie zieleni **(sz)** - wyłącznie zieleni urządzonej;

b) w terenie o symbolu **U2** - zabudowa usługowa w zakresie: usług biurowych, usług drobnych, usług społecznych, gastronomii i handlu detalicznego;

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

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) w terenie o symbolu: **U1** – maks. 20%,
b) w terenie o symbolu: **U2** – maks. 30%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) w terenie o symbolu: **U1** – min. 0,01, maks. 0,6,
b) w terenie o symbolu: **U2** – min. 0,3, maks. 1,2;

5) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m, w tym:

a) usługowych :
- w terenie o symbolu: **U1** – maks. 8,0 m,
- w terenie o symbolu: **U2** – maks. 10,0 m,

b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących – maks. 5,0 m;

6) geometria dachów:
   a) budynków – dach płaski z dopuszczeniem innej geometrii dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych,
   b) wiat, tymczasowych obiektów budowlanych oraz obiektów małej architektury – dowolna;
7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
   a) w terenie o symbolu: **U1** – min. 30%,
   b) w terenie o symbolu: **U2** – min. 20%;
8) nakaz zapewnienia min. 60% powierzchni biologicznie czynnej na gruncie;
9) w strefie zieleni **(sz)** zakaz lokalizacji podziemnych obiektów do parkowania oraz parkingów terenowych;
10) nakaz stosowania dla kolorystyki tynków, na co najmniej 80% powierzchni elewacji, barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 1000 - 1002, 1013 - 1015, 7001, 7002, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047, 9000 - 9003, 9006, 9010, 9016, 9018, tj. odcieni bieli, beżu, szarości;
11) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży nadziemnych;
12) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących 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 nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§17**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 4, 6 – 7.**

§ 11

Dla **terenów zieleni urządzonej,** oznaczonych symbolami: **ZP1 – ZP5**, ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) zieleń urządzona,
   b) terenowe urządzenia sportu i rekreacji wraz z zapleczem techniczno-socjalnym;
2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 5%;
3) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,001, maks. 0,05;
4) wysokość zabudowy – maks. 8,0 m, w tym budynków maks. 5,0 m;
5) geometria dachów – dowolna;
6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 65%;
7) nakaz zapewnienia min. 60% powierzchni biologicznie czynnej na gruncie;
8) nakaz kształtowania ciągów pieszych, zgodnie z kierunkami oznaczonymi na rysunku planu;
9) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§17**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 3, 5 – 6.**

§ 12

Dla **terenów komunikacji - parkingi**, oznaczonych symbolami: **KS1, KS2**,ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) w terenie o symbolu **KS1**: parkingi terenowe, nadziemne, podziemne,
   b) w terenie o symbolu **KS2**: parkingi terenowe;
2) w terenie o symbolu **KS1**: wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 75%;
3) w terenie o symbolu **KS1**: wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 3,0;
4) w terenie o symbolu **KS1**: wysokość zabudowy – maks. 15,0 m, w tym budynków maks. 10,0 m;
5) w terenie o symbolu **KS1**: geometria dachów – dachy płaskie;
6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 5%;
7) dla przebudowywanych lub nowo realizowanych stanowisk postojowych – nakaz realizacji nasadzeń drzew w proporcji co najmniej 1 nasadzenie na 4 miejsca parkingowe;
8) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§17**, nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej, wysokości zabudowy oraz geometrii dachu.

§ 13

Dla **terenu komunikacji - drogi publicznej klasy lokalnej**, oznaczonej symbolem: **KDL1**,ustala się:

1) przeznaczenie - droga publiczna klasy lokalnej;
2) szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu - min. 9,0 m, maks. 30,0 m;
3) nakaz zachowania i ochrony istniejących drzew oraz uzupełnienia szpaleru oznaczonego na rysunku planu;
4) dopuszczenie lokalizacji:
   a) miejsc postojowych,
   b) kiosków ulicznych,
   c) tymczasowych obiektów budowlanych obsługujących lokale usługowe.

§ 14

Dla **terenu komunikacji – ciąg pieszo-jezdny**, oznaczonych symbolami: **KDX1,** ustala się:

1) przeznaczenie – ciąg pieszo - jezdny;
2) szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu - min. 3,5 m, maks. 5,0 m,
3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

§ 15

Dla **terenów komunikacji – dróg wewnętrznych**, oznaczonej symbolem: **KDW1, KDW2,** ustala się:

1) przeznaczenie - droga wewnętrzna;
2) szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
   a) w terenie o symbolu **KDW1** - min. 12,0 m, maks. 17,0 m,
   b) w terenie o symbolu **KDW2** - min. 7,0 m, maks. 17,0 m
3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

Rozdział 3
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 16

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym zlokalizowanych poza obszarem planu.
2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych przy zachowaniu minimalnych wskaźników:
   1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
      a) 1,25 miejsca parkingowego dla samochodów na mieszkanie, w tym miejsca w garażach, z czego co najmniej 30% na poziomie terenu,
      b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 4 mieszkania,
   2) dla zabudowy usługowej z zakresu opieki i pomocy społecznej:
      a) 0,5 miejsca parkingowego dla samochodów na miejsce pracy,
      b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 3 miejsca pracy,
   3) dla moteli, hoteli, pensjonatów:
      a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 2 pokoje,
      b) 2 miejsca parkingowe dla samochodów na 3 stanowiska pracy,
      c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 3 miejsca pracy,
   4) dla usług biurowych i drobnych:
      a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 20 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce,
      b) 1,5 miejsca parkingowego dla rowerów na 50 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
   5) dla handlu bez samoobsługi i aptek:
      a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 50 m^2 powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
      b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 50 m^2 powierzchni handlowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
   6) dla handlu z samoobsługą (do 2000 m^2 powierzchni użytkowej):
      a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 75 m^2 powierzchni handlowo-magazynowej,
      b) 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 3 stanowiska pracy,
      c) 1 miejsce parkingowe dla samochodu dostawczego,
      lecz nie mniej niż po 2 miejsca,
   7) dla restauracji, kawiarni:
      a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 4 miejsca konsumpcyjnych,
      b) 2 miejsca parkingowe dla samochodów na 3 stanowiska pracy,
      c) 2 miejsca parkingowe dla rowerów na 8 miejsc konsumpcyjnych,
   8) dla usług zdrowia i opieki medycznej:
      a) 2 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 1 gabinet, (czy nie zostawić 1 jesteśmy w strefie śródmiejskiej)
      b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy,

9) dla usług oświaty i edukacji:
   a) przedszkoli i żłobków – 1 miejsce parkingowe dla samochodów i 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 40 m^2 powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce na 2 stanowiska pracy,
   b) szkół podstawowych – 1 miejsce parkingowe dla samochodów i 2 miejsca parkingowe dla rowerów na 100 m^2 powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce na 2 stanowiska pracy,
   c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 10 uczniów lub studentów,
10) dla pozostałych usług – 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 20 m^2 oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;

3. Ustala się sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2**, w formie parkingów terenowych, nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **Rozdziale 2.**
4. Dopuszcza się rezygnację z realizacji miejsc postojowych w przypadku:
   1) zmiany sposobu użytkowania istniejących lokali użytkowych na inne funkcje usługowe,
   2) rozbudowy lub przebudowy istniejącego przedszkola w terenie o symbolu **U1**;
5. Nakaz lokalizacji miejsc parkingowych dla rowerów w odległości maks. 10 m od budynku.
6. Poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania lub strefami ruchu, o których mowa w art. 12a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 2068 z późn. zm.), ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
   1) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6-15;
   2) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16-40;
   3) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41-100;
   4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi więcej niż 100.

Rozdział 4
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 17

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 publicznej** dopuszczenie wyłącznie urządzeń technicznych wraz z konstrukcją wsporczą na dachach budynków;
4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie **ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** – dopuszczenie dostaw wody z sieci wodociągowej, w tym z wodociągów oznaczonych na mapie zasadniczej;

5) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji, w tym do kanałów sanitarnych oznaczonych na mapie zasadniczej;
6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych –** zagospodarowanie całości lub części wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych, z dopuszczeniem odprowadzania do terenów wód powierzchniowych śródlądowych oraz istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, w tym do istniejących kanałów oznaczonych na mapie zasadniczej, z zastrzeżeniem odpowiedniego zabezpieczenia przed odprowadzeniem wód o natężeniu większym niż przepustowość nominalna sieci i urządzeń, w szczególności poprzez stosowanie odpowiednich urządzeń chłonnych lub retencyjnych regulujących natężenie odprowadzanych wód do sieci;
7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw:
   a) sieci ciepłowniczej,
   b) urządzeń zapewniających dostawy ciepła w kogeneracji,
   c) urządzeń zapewniających dostawy ciepła zasilanych paliwem gazowym,
   d) odnawialnych źródeł energii,
   e) sieci energii elektrycznej;
8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** dopuszczenie dostaw z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym:
   a) z linii kablowych nN, oznaczonych na mapie zasadniczej,
   b) z odnawialnych źródeł energii,
   c) z urządzeń zapewniających dostawy energii elektrycznej w Kogeneracji;
9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, w tym z gazociągów 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:
   a) 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 2021 r., poz. 888 z późn. zm.) oraz uchwałami Rady Miasta regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi,
   b) nakaz postępowania z odpadami zgodnie z ustawą z 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 779 z późn. zm.).

Rozdział 5
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 18

W obszarze planu ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
   a) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, o której mowa w **Rozdziale 2**,
   b) dla terenów o symbolach: **MW1- MW3, MWU1-MWU7, U1, U2, ZP1-ZP5**, w ramach powierzchni biologicznie czynnej nakaz zapewnienia zieleni wysokiej;
   c) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **Rozdziale 4**;
2) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów

hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r.poz. 112 z późn. zm.) w oparciu o art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U z 2018 r., poz. 799 z późn. zm.):

a) w terenach oznaczonych symbolami: **MW1 – MW3, MWU1 – MWU7, U1** - jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tyś. mieszkańców,
b) w terenach oznaczonych symbolami: **ZP1 – ZP5** - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Rozdział 6
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 19

1. W obszarze planu wyznacza się następującą przestrzeń publiczną - teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP1**.

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 rozwiązań dostosowanych do potrzeb oraz udogodnień dla osób niepełnosprawnych,
      b) wyposażenia w obiekty małej architektury i oświetlenie,
      c) zachowania spójności stylistycznej obiektów małej architektury w ramach terenu na którym występują;
   3) dopuszczenie lokalizacji:
      a) tymczasowych obiektów budowlanych obsługujących czasowe imprezy okolicznościowe.

Rozdział 7
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 20

Obszar planu zlokalizowany jest w terenie udokumentowanych złóż węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” WK 373.

Rozdział 8
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 21

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
   1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90º z tolerancją 15%;
   2) dla terenów o symbolach: **MW1-MW3, MWU1-MWU7, U1,U2, ZP1-ZP5**:
      a) szerokość frontów działek - min. 20 m,
      b) powierzchnia działek - min. 400 m²;

3) dla terenów nie wymienionych w **pkt 2** nie ustala się parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości;

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału.
3. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej, a także powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

Rozdział 9

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

§ 22

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

Rozdział 10
Przepisy końcowe

§ 23

W obszarze planu ustala się tereny inwestycji celu publicznego, oznaczone następującymi symbolami: **ZP1, KDL1**.

§ 24

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 25

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