

**p UCHWAŁA NR...../...../22
RADY MIASTA TYCHY
z dnia 2022 r.**

**w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego w rejonie ul. Frycza-Modrzewskiego, ul. Beskidzkiej, linii kolejowej
i kompleksu leśnego w Tychach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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 ul. Frycza-Modrzewskiego, ul. Beskidzkiej, linii kolejowej i kompleksu leśnego 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 ul. Frycza-Modrzewskiego, ul. Beskidzkiej, linii kolejowej i kompleksu leśnego w Tychach, zwany dalej planem.

**Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Rozdział 1 Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2 Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy, 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 Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) Rozdział 7 Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) Rozdział 8 Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 9) Rozdział 9 Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 4, 5, 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 miejscowego;
 - 2) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym 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. 49,9 ha, w granicach określonych na rysunku planu, i stanowi realizację Uchwały Nr XXVI/529/21 Rady Miasta Tychy z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Frycza-Modrzewskiego, ul. Beskidzkiej, linii kolejowej i kompleksu leśnego w Tychach.

§ 4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) oznaczenia obowiązujące – stanowiące ustalenia planu:
 - a) granice obszaru planu,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów - zgodnie z § 6 oraz oznaczeniem na rysunku planu,
 - e) strefy dopuszczonej zieleni urządzonej (**zp**),
 - f) strefy dopuszczonej podwyższonej zabudowy (**sdw**);
- 2) oznaczenia informacyjne:
 - a) istniejąca napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV,
 - b) istniejąca stacja elektroenergetyczna SN/nN
 - c) istniejący wodociąg magistralny DN 1600 mm,
 - d) istniejąca sieć ciepłownicza 2xDN500,
 - e) istniejąca mogiła,
 - f) granica kolejowych terenów zamkniętych,
 - g) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Studzienice”,
 - h) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna”,

§ 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

- 1) **obszar planu** – wszystkie tereny objęte granicami planu, zgodnie z rysunkami 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: obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji wysuniętych na odległość nie przekraczającą 2 m, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 4) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maks. 12°;
- 5) **wysokość budynków** – wysokość budynku, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065);
- 6) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektów budowlanych, w tym wysokość:
 - a) budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi ponad budynkami - mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyższego położonego elementu instalacji lub urządzenia technicznego,
 - b) budowli stanowiących całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – mierzona od najniższego poziomu terenu na zewnętrznym obrysie każdego obiektu do najwyższego położonego elementu budowli, obiektu tymczasowego lub małej architektury;
- 7) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu w granicach działki budowlanej zajęta przez budynki (powierzchnia zabudowy budynków) oraz inne obiekty budowlane, których charakterystycznym parametrem jest powierzchnia zabudowy, a zwłaszcza: altany, wiaty, garaże, przydomowe ganki i oranżerie, tymczasowe obiekty budowlane;
- 8) **powierzchnia zabudowy budynków** – powierzchnia zabudowy budynków, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (poz. 1609);
- 9) **zabudowa** – obiekt budowlany lub obiekty budowlane, w tym budynek lub zespół budynków, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, w tym: drogi wewnętrzne, dojazdy, garaże, budynki gospodarcze, parkingi, zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 10) **zabudowa mieszkaniowo-usługowa** – zabudowa, w której w budynkach występują jeden albo dwa lokale mieszkalne i lokale użytkowe o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku, albo budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki usługowe realizowane na wspólnej działce budowlanej;
- 11) **usługi społeczne** – usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji, opieki i pomocy społecznej, ubezpieczeń społecznych oraz opieki zdrowotnej, publicznej administracji, urzędy pocztowe, a także świadczone przez instytucje publiczne usługi z zakresu utrzymania porządku publicznego i bezpieczeństwa oraz wymiaru sprawiedliwości;
- 12) **usługi biurowe** – biura rachunkowe, nieruchomości, projektowe, finansowe, ubezpieczeniowe, kancelarie, agencje reklamowe, redakcje prasowe, działalność naukowa i techniczna, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;

- 13) **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;
- 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) **zieleń izolacyjna** – zwarta zieleń wielopiętrowa stanowiąca izolację widokową oraz funkcjonalną, w tym zieleń wysoka oraz zimozielona, z dopuszczeniem urządzeń ochrony przed hałasem oraz podziemnego uzbrojenia terenu;
- 16) **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

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

- 1) **MN1 – MN6** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **U1 – U2** - tereny zabudowy usługowej;
- 3) **ZI1 – ZI2** - tereny zieleni izolacyjnej;
- 4) **Z1 – Z2** - tereny zieleni;
- 5) **ZL** - teren lasu;
- 6) **C** - tereny infrastruktury technicznej w zakresie ciepłownictwa;
- 7) **E** - teren infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki;
- 8) **W** - teren stawu;
- 9) **WS1 – WS3** - tereny wód powierzchniowych;
- 10) **KDGP** - teren komunikacji – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 11) **KDL** - teren komunikacji – droga publiczna klasy lokalnej;
- 12) **KDD1- KDD3** - tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 13) **KDW** - teren komunikacji – droga wewnętrzna;
- 14) **KDP** - teren komunikacji – ciąg pieszo - rowerowy.

Rozdział 2

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

§ 7

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

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) forma zabudowy - szeregowa, atrialna, bliźniacza, wolnostojąca;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 45%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,0;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35%;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dachy płaskie,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 8) wysokość zabudowy:
 - a) maks. 9 m, w tym wysokość budynków mieszkalnych – maks. 4 m,
 - b) w strefie dopuszczonej podwyższonej zabudowy (**sdw**) – 12 m, w tym wysokość budynków mieszkalnych – maks. 7 m,
 - c) dla budynków innych niż wymienione w **lit. a, b**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 4 m;
- 9) dla dachów innych niż płaskie dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej, dla materiałów innych niż naturalne;
- 10) w przypadku stosowania tynków, nakaz stosowania na co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji, barw oznaczonych w paletcie kolorów RAL numerami:
 - a) 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016 - odcieni bieli,
 - b) 1001, 1019, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018 - odcieni szarości i beży;
- 11) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii;
- 12) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
- 13) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży w pasie o szerokości 10 m od linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu;
- 14) zakaz lokalizacji zespołów garażowych powyżej 2 stanowisk;
- 15) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 25**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**, z zastrzeżeniem **§ 25 pkt 3**;
- 16) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
 - a) któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) warunków, o których mowa w **pkt 7 i 9** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 8

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **MN2 – MN5**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) forma zabudowy – bliźniacza, wolnostojąca;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 30%;

- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 0,9;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35%;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 12 m, w tym wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – maks. 9 m,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 4 m;
- 9) dla dachów innych niż płaskie dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej, dla materiałów innych niż naturalne;
- 10) w przypadku stosowania tynków, nakaz stosowania na co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji, barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami:
 - a) 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016 - odcieni bieli,
 - b) 1001, 1019, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018 - odcieni szarości i beży;
- 11) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii;
- 12) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
- 13) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży w pasie o szerokości 10 m od linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu;
- 14) zakaz lokalizacji zespołów garażowych powyżej 2 stanowisk;
- 15) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 25**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**, z zastrzeżeniem **§ 25 pkt 3**;
- 16) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
 - a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) warunków, o których mowa w **pkt 7 i 9** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 9

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonego symbolem **MN6** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) forma zabudowy – bliźniacza, wolnostojąca;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 25%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 0,75;

- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 50%;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 12 m, w tym wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych o dachach dwuspadowych – maks. 9 m,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 4 m;
- 9) dla dachów innych niż płaskie dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej, dla materiałów innych niż naturalne;
- 10) w przypadku stosowania tynków, nakaz stosowania na co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji, barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami:
 - a) 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016 - odcieni bieli,
 - b) 1001, 1019, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018 - odcieni szarości i beży;
- 11) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii;
- 12) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
- 13) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży w pasie o szerokości 10 m od linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu;
- 14) zakaz lokalizacji zespołów garażowych powyżej 2 stanowisk;
- 15) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 25**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**, z zastrzeżeniem **§ 25 pkt 3**;
- 16) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
 - a) któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 9** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) warunków, o których mowa w **pkt 8 i 10** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 10

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

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa w zakresie:
 - a) usług drobnych,
 - b) usług biurowych,
 - c) usług społecznych,
 - d) usług gastronomii,
 - e) handlu detalicznego z wyłączeniem stacji paliw,
 - f) usług zamieszkania zbiorowego;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 25%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,6;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30%;
- 6) geometria dachów:
 - a) budynków – dachy płaskie, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
 - b) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 7) wysokość zabudowy – maks. 20 m, w tym wysokość:
 - a) budynków – maks. 15,
 - b) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 4 m;
- 8) w przypadku stosowania tynków, nakaz stosowania na co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji, barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami:
 - a) 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016 - odcieni bieli,
 - b) 1001, 1019, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018 - odcieni szarości i beży;
- 9) dopuszczenie dachów umożliwiających wegetację roślin;
- 10) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
- 11) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących;
- 12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 25**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**, z zastrzeżeniem **§ 25 pkt 3**.

§ 11

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

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa, z wykluczeniem:
 - a) obiektów produkcyjnych,
 - b) składów i magazynów, nie stanowiących mniejszościowej funkcji uzupełniającej dla innej usługi podstawowej,
 - c) centrów logistycznych;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 25%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,6;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30%;
- 6) geometria dachów:
 - a) budynków – dachy płaskie, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
 - b) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 7) wysokość zabudowy - maks. 20 m, w tym wysokość:
 - a) budynków usługowych – maks. 15,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 4 m;

- 8) w przypadku stosowania tynków, nakaz stosowania na co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji, barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami:
 - a) 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016 - odcieni bieli,
 - b) 1001, 1019, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018 - odcieni szarości i beży;
- 9) dopuszczenie dachów umożliwiających wegetację roślin;
- 10) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących;
- 11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 25**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**, z zastrzeżeniem **§ 25 pkt 3**.

§ 12

Dla **terenów zieleni izolacyjnej**, oznaczonych symbolami **ZI1 – ZI2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - zieleń izolacyjna;
- 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – min. 80%;
- 3) wysokość obiektów małej architektury oraz budowli związanych z infrastrukturą techniczną – maks. 5 m, z zastrzeżeniem **§ 25 pkt 3**;
- 4) dla terenu **ZI1** dopuszczenie zachowania istniejących miejsc parkingowych terenowych;
- 5) nakaz zachowania istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem wycinki pielęgnacyjnej oraz uzupełnienia nasadzeń.

§ 13

Dla **terenów zieleni**, oznaczonych symbolami **Z1 – Z2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zieleń naturalna;
- 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – min. 80%;
- 3) wysokość obiektów małej architektury oraz budowli związanych z infrastrukturą techniczną – maks. 5 m, z zastrzeżeniem **§ 25 pkt 3**;
- 4) dopuszczenie:
 - a) lokalizowania zieleni urządzonej w strefach (**zp**) wyznaczonych na rysunku planu,
 - b) lokalizowania ścieżek pieszo-rowerowych wykonanych z nawierzchni przepuszczalnych,
 - c) dla terenu **Z2** użytkowania rolniczego;
- 5) nakaz zachowania istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem wycinki pielęgnacyjnej oraz uzupełnienia nasadzeń.

§ 14

Dla **terenu lasu**, oznaczonego symbolem **ZL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – las;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami Ustawy o lasach z dnia 28 września 1991 r. (Dz. U. z 2021, poz. 1275) oraz zgodnie z planem urządzenia lasu.

§ 15

Dla **terenu wód powierzchniowych - stawu**, oznaczonego symbolem **W**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – wody powierzchniowe – staw;
- 2) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) urządzeń wodnych,
 - b) pomostów,

c) zieleni urządzonej.

§ 16

Dla **terenów wód powierzchniowych**, oznaczonych symbolami **WS1 – WS3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – wody powierzchniowe;
- 2) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) urządzeń wodnych,
 - b) mostków i kładek pieszych,
 - c) zieleni urządzonej i ścieżek pieszo-rowerowych wykonanych z nawierzchni przepuszczalnych.

§ 17

Dla **terenu infrastruktury technicznej w zakresie ciepłownictwa**, oznaczonego symbolem **C**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie ciepłownictwa;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maks. 50%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 0,5;
- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – min. 5%;
- 5) geometria dachów – dachy płaskie,
- 6) wysokość zabudowy – maks. 10 m; w tym wysokość budynku – maks. 5 m, z zastrzeżeniem **§ 25 pkt 3**;
- 7) nakaz stosowania dla tynków, na co najmniej 80% powierzchni elewacji, barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 9010, 7037.

§ 18

Dla **terenu infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki**, oznaczonego symbolem **E**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maks. 65%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 0,65;
- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – min. 30%;
- 5) geometria dachów – dachy płaskie;
- 6) wysokość zabudowy – maks. 9 m, w tym wysokość budynków – maks. 4 m, z zastrzeżeniem **§ 25 pkt 3**;
- 7) nakaz stosowania dla tynków, na co najmniej 80% powierzchni elewacji, barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 9010, 7037.

§ 19

Dla **terenu komunikacji – drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego**, oznaczonego symbolem **KDGP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) szerokości pasów drogowych lub ich części w liniach rozgraniczających - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu: min. 35,0 m, maks 110,0 m.

§ 20

Dla **terenu komunikacji – drogi publicznej klasy lokalnej**, oznaczonej symbolem **KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokości pasa drogowego lub jego części w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu: min. 11,0 m, maks. 32,0 m,
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych.

§ 21

Dla **terenów komunikacji – dróg publicznych klasy dojazdowej**, oznaczonych symbolami **KDD1 – KDD3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) szerokości pasów drogowych lub ich części w liniach rozgraniczających - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
 - a) dla terenu o symbolu **KDD1**: min. 5,0 m, maks. 7,0 m,
 - b) dla terenu o symbolu **KDD2**: min. 5,0 m, maks. 31,0 m,
 - c) dla terenu o symbolu **KDD3**: min. 6,0 m, maks. 11,0 m.
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych.

§ 22

Dla **terenu komunikacji – drogi wewnętrznej**, oznaczonej symbolem **KDW**, ustala się:

- 4) przeznaczenie – droga wewnętrzna;
- 5) szerokości pasa drogowego lub jego części w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu: min. min. 4,0 m, maks. 6,0 m.

§ 23

Dla **terenu komunikacji – ciągu pieszo-rowerowego**, oznaczonego symbolem **KDP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – ciąg pieszo-rowerowy;
- 2) szerokości ciągu lub jego części w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu: min. 7,0 m, maks. 13,0 m.

Rozdział 3

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 24

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym dróg wewnętrznych.
2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych, zwanych dalej miejscami, z zachowaniem minimalnych wskaźników:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażach,
 - 2) dla budownictwa publicznego, socjalnego - 0,5 miejsce na 1 mieszkanie,
 - 3) dla moteli, hoteli, pensjonatów:
 - a) 1 miejsce na każde 3 pokoje,
 - b) 1 miejsce na każde 3 stanowiska pracy,
 - 4) dla usług biurowych - 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej,
 - 5) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych itp. - 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,

- 6) dla centrów konferencyjnych – 1 miejsce na 20 m² powierzchni użytkowej;
 - 7) dla stacji paliw:
 - a) 1 miejsce na 30 m² powierzchni zabudowy,
 - b) 1 miejsce na 3 stanowiska pracy;
 - 8) dla stacji obsługi pojazdów, warsztatów samochodowych – min. 2 miejsca parkingowe na 1 stanowisko obsługi, a w przypadku stacji kontroli pojazdów – min. 4 miejsca parkingowe dla pojazdów do 3,5 t oraz min. 2 miejsca parkingowe dla pozostałych pojazdów;
 - 9) dla myjni samochodowych bezdotykowych, automatycznych, ręcznych samochodowych:
 - a) 1 miejsce parkingowe na 1 stanowisko obsługi,
 - b) 1 miejsce parkingowe na 3 stanowiska pracy;
 - 10) dla aptek i sklepów bez samoobsługi - 1 miejsce na 50 m² powierzchni handlowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
 - 11) dla sklepów samoobsługowych i hurtowni do 2000 m² sprzedaży:
 - a) 1 miejsce na 50 m² powierzchni handlowo-magazynowej,
 - b) 1 miejsce dla samochodu realizującego dostawę,
 - c) 1 miejsce na 3 stanowiska pracy,
 - 12) dla salonów samochodowych i auto-komisów:
 - a) 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej i ekspozycji,
 - b) 1 miejsce dla TIR na 1500 m² powierzchni użytkowej i ekspozycji;
 - 13) dla restauracji, kawiarni:
 - a) 1 miejsce na 8 miejsc konsumpcyjnych,
 - b) 1 miejsce na 3 stanowiska pracy,
 - 14) dla barów, klubów – 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej;
 - 15) bibliotek, czytelní:
 - a) 1 miejsce i 1 miejsce dla roweru na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) 1 miejsce na 3 stanowiska pracy;
 - 16) dla siłowni, spa, basenów – 1 miejsce i 1 miejsce dla roweru na 10 miejsc w szatni;
 - 17) dla przychodni i gabinetów lekarskich:
 - a) 1 miejsce na 1 gabinet,
 - b) 1 miejsce na 3 stanowiska pracy,
 - 18) dla przedszkoli i żłobków:
 - a) 1 miejsce na 60 m² powierzchni użytkowej,
 - b) 1 miejsce na 3 stanowiska pracy,
 - 19) dla szkół:
 - a) 1 miejsce na 150 m² powierzchni użytkowej,
 - b) 1 miejsce na 3 stanowiska pracy,
 - 20) dla pozostałych usług - 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.
3. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów, zwanych dalej miejscami, z zachowaniem minimalnych wskaźników:
- a) dla budownictwa publicznego, socjalnego – 1 miejsce na 4 mieszkania;
 - b) dla moteli, hoteli, pensjonatów – 1 miejsce na 3 stanowiska pracy;
 - c) dla pozostałych usług, z wyjątkiem wymienionych w **ust. 2 pkt 7, 8, 9, 12** – 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.
4. Dopuszczenie bilansowania liczby miejsc parkingowych wyłącznie w granicach terenu inwestycji lub działki budowlanej.

5. Poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania lub strefami ruchu, o których mowa w art. 12a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. 2021. poz. 1376 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.
6. Ustala się następujące sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2**, w formie:
- 1) parkingów terenowych;
 - 2) garaży: podziemnych lub wbudowanych w budynki;
 - 3) garaży indywidualnych jako wolnostojące budynki wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami: **MN2 - MN4**.
7. Dla parkingów terenowych nakaz realizacji nasadzeń zieleni wysokiej w proporcji min. 1 nasadzenie co 6 miejsc parkingowych.

Rozdział 4 **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

§ 25

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) maksymalna wysokość obiektów liniowych 35 m;
- 4) w zakresie **bezzprzewodowej łączności** - lokalizacja wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie **ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** – dostawy wody z sieci wodociągowej, w tym z wodociągów: Ø 63 mm, Ø 110 mm, Ø 160 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 6) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – odprowadzenie do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, w tym do kanałów sanitarnych: Ø 400 mm, Ø 200 mm, Ø 160 mm, Ø 150 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 7) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych**:
 - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych, z dopuszczeniem odprowadzania do terenów wód powierzchniowych śródlądowych,
 - b) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, w tym do kanałów deszczowych: Ø 110 mm, Ø 150 mm, Ø 160 mm, Ø 200 mm, Ø 300 mm, Ø 315 mm, Ø 400 mm, Ø 500 mm, Ø 1000 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dostawy z:
 - a) sieci ciepłowniczej,

- b) indywidualnych źródeł ciepła,
 - c) odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych,
 - d) sieci elektroenergetycznej;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dostawy z:
- a) sieci elektroenergetycznej, a w szczególności z sieci i urządzeń elektroenergetycznych: średniego napięcia lub niskiego napięcia,
 - b) odnawialnych źródeł energii, w tym z układów hybrydowych,
 - c) urządzeń zapewniających dostawę energii elektrycznej w kogeneracji;
- 10) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dostawy z sieci gazowej, w tym z gazociągów: Ø 25 mm, Ø 32 mm, Ø 40 mm, Ø 50 mm, Ø 80 mm, Ø 90 mm, Ø 160 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 11) w zakresie **telekomunikacji** – dostęp do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
- 12) w zakresie **gospodarki odpadami** - nakaz postępowania:
- a) z odpadami komunalnymi zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2021 r. poz. 888) oraz uchwałami Rady Miasta Tychy regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi,
 - b) z odpadami zgodnie z ustawą z 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2021 r. poz. 779 z późn. zm.).

Rozdział 5 ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

§ 26

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
 - a) minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, o których mowa w **§ 7 – 13, 17 -18**,
 - b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **§ 25**;
- 2) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112) w oparciu o art. 114 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1219 z późn. zm.) – na terenach oznaczonych symbolami **MN1 – MN6** - jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” oraz „terenów domów opieki społecznej”.

Rozdział 6 GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

§ 27

1. W obszarze planu znajduje się kolejowy teren zamknięty, którego granica została oznaczona na rysunku planu.
2. Przez obszar planu przebiega granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna”, oznaczona na rysunku planu.

3. Przez obszar planu przebiega granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Studzienice”, oznaczona na rysunku planu.

Rozdział 7 SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

§ 28

1. Dla terenów inne niż rolne i leśne ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) dla terenów o symbolach: **MN1 – MN6**:
 - a) szerokość frontów działek - min. 14 m,
 - b) powierzchnia działek - min. 300 m²;
 - 2) dla terenów o symbolach: **U1 – U2**:
 - a) szerokość frontów działek – min. 18 m,
 - b) powierzchnia działek – min. 400 m²;
 - 3) dla terenów nie wymienionych w **pkt. 1 – 2**:
 - a) minimalna szerokość frontów działek – 5 m;
 - b) minimalna powierzchnia działek – 10 m²,
 - 4) dla wszystkich terenów, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: **KDGP, KDL, KDD, KDW, KDP** – kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 15% lub zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczonymi na rysunku planu;
2. Parametry scalenia i podziału nieruchomości, o których mowa w **ust. 1**, nie obowiązują działek wydzielonych pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, budowli hydrotechnicznych, a także powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.
3. W planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

§ 29

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

Rozdział 9 PRZEPISY KOŃCOWE

§ 30

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 31

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