

**UCHWAŁA NR .../...../22
RADY MIASTA TYCHY**

z dnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie osiedli Żwaków i Suble pomiędzy ulicami: Nizinną, Chałupniczą, Lucjana Rydla, ks. Stanisława Radziejowskiego, Stoczniovców'70, Jaśkowicką i linią kolejową nr 139 w Tychach – etap II

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 2022 r. poz. 559) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) 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 osiedli Żwaków i Suble pomiędzy ulicami: Nizinną, Chałupniczą, Lucjana Rydla, ks. Stanisława Radziejowskiego Stoczniovców'70, Jaśkowicką i linią kolejową nr 139 w Tychach – etap II 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 osiedli Żwaków i Suble pomiędzy ulicami: Nizinną, Chałupniczą, Lucjana Rydla, ks. Stanisława Radziejowskiego Stoczniovców'70, Jaśkowicką i linią kolejową nr 139 w Tychach – etap II, 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 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. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych
- 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 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 około 7,59 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi II etap realizacji Uchwały Nr XXIV/480/21 Rady Miasta Tychy z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie osiedli Żwaków i Suble pomiędzy ulicami: Nizinną, Chałupniczą, Lucjana Rydla, ks. Stanisława Radziejowskiego, Stoczniowców'70, Jaśkowską i linią kolejową nr 139 w Tychach.

§ 4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:
 - a) granice 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;
- 2) informacyjne – granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” WK373.

§ 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 szczegółowych planu nie wynika inaczej;
- 3) **zabudowa** – obiekty budowlane, w tym budynki lub zespoły budynków, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, w tym: drogami wewnętrznymi, dojazdami, parkingami, garażami, zielenią urządzoną, o ile z ustaleń szczegółowych planu nie wynika inaczej;
- 4) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – zabudowa, w której w budynkach mieszkalnych występują więcej niż dwa lokale mieszkalne z dopuszczeniem lokali użytkowych, o ile z ustaleń szczegółowych planu nie wynika inaczej;
- 5) **zabudowa usługowo-mieszkaniowa** – zabudowa, w której w budynkach występują lokale użytkowe i maksymalnie dwa lokale mieszkalne, o ile z ustaleń szczegółowych planu nie wynika inaczej;

6) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu, określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza nieprzekraczalną linią zabudowy, o ile z ustaleń planu szczegółowych nie wynika inaczej:

- a) podziemnych obiektów budowlanych lub ich części, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, dróg wewnętrznych, stanowisk postojowych,
- b) balkonów, tarasów, wykuszy, gzymsów, okapów, schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji wysuniętych na odległość maks. 1,5 m;

7) powierzchnia zabudowy budynków – powierzchnia zabudowy budynków, o której mowa w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych PN-ISO 9836: 1997, przywołanej w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. poz. 1609);

8) powierzchnia zabudowy – powierzchnia terenu w granicach działki budowlanej zajęta przez budynki (powierzchnia zabudowy budynków) lub inne obiekty budowlane, w szczególności takie jak: altany, wiaty, garaże, tymczasowe obiekty budowlane, których charakterystycznym parametrem jest powierzchnia zabudowy w rozumieniu Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.);

9) 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.);

10) wysokość zabudowy – wysokość obiektów budowlanych, w tym wysokość:

- a) budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi ponad budynkami – mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyższego położonego elementu instalacji lub urządzenia technicznego,
- b) budowli stanowiących całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – mierzona od najniższego poziomu terenu na zewnętrznym obrysie obiektu do najwyższego położonego elementu budowli, małej architektury lub obiektu tymczasowego;

11) dach płaski – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;

12) usługi społeczne – usługi związane z zaspokojeniem zbiorowych i ogólnospołecznych potrzeb ludności, takie jak: usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji, pomocy społecznej, ubezpieczeń społecznych, opieki zdrowotnej;

13) usługi biurowe – usługi finansowe, biura rachunkowe, nieruchomości, projektowe, kancelarie, agencje reklamowe, redakcje prasowe, usługi pocztowe, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;

14) usługi drobne – usługi handlu detalicznego, gastronomiczne, szewskie, krawieckie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawy artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, solaria, gabinety masażu, pralnie, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;

15) zieleń urządzona – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, placów zabaw, urządzeń sportowych, ciągów pieszych, rowerowych, dróg pożarowych, powierzchniowych systemów infiltracyjnych oraz podziemnego uzbrojenie terenu – wraz z urządzeniami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem;

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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 777 z późn. zm.);

17) elementy uzupełniające główną bryłę budynku – elementy budynku w szczególności takie jak wykusze, lukarny, zadaszenia nad wejściami.

§ 6

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

- 1) **MN1 – MN5** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MNs1 – MNs3** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej;
- 3) **MW1** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) **UM1** – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
- 5) **ZP1** – teren zieleni urządzonej;
- 6) **E1** – teren infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki;
- 7) **KDD1 – KDD6** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 8) **KDW1** – 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 **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolami **MN1 – MN5**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z dopuszczeniem w lokalach użytkowych usytuowanych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych: usług drobnych, usług biurowych i usług społecznych;
- 2) forma zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,05, maks. 1,0;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 40%;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 40°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku – o powierzchni nie większej niż 30% rzutu prostokątnego dachu całego budynku,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m, w tym wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych – maks. 10,0 m,
 - b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 6,0 m;
- 9) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych:
 - a) w kolorach brązowym lub naturalnej dachówki ceramicznej,
 - b) umożliwiających wegetację roślin,
 - c) zespolonych z instalacją odnawialnego źródła energii wykorzystującego energię promieniowania słonecznego;
- 10) zakaz lokalizacji:
 - a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
 - b) budynków gospodarczych, tymczasowych obiektów budowlanych - o elewacjach wykonanych z blachy falistej lub trapezowej,
 - c) zespołu garaży powyżej 2 stanowisk parkingowych;

- 11) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 16**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 - 7 i 9**;
- 12) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
 - a) któregokolwiek z warunków, o których mowa w **pkt 1 - 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) warunku, o którym mowa w **pkt 3** – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
 - c) warunków, o których mowa w **pkt 7 i 9** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym.

§ 8

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolami **MNs1 – MNs3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z dopuszczeniem w lokalach użytkowych usytuowanych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych: usług drobnych, usług biurowych i usług społecznych;
- 2) forma zabudowy – bliźniacza, szeregowa;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami – maks. 40%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy na terenach oznaczonych symbolami – min. 0,1, maks. 1,15;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 40%;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych:
 - dla terenów o symbolach **MNs1 – MNs2** – dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 40°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku – o powierzchni nie większej niż 25% rzutu prostokątnego dachu całego budynku,
 - dla terenu o symbolu **MNs3** – dachy płaskie, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku – o powierzchni nie większej niż 15% rzutu prostokątnego dachu całego budynku;
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m, w tym wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych – maks. 10,0 m,
 - b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 6,0 m;
- 9) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych:
 - a) w kolorach brązowym lub naturalnej dachówki ceramicznej,
 - b) umożliwiających wegetację roślin,
 - c) zespolonych z instalacją odnawialnego źródła energii wykorzystującego energię promieniowania słonecznego;
- 10) zakaz lokalizacji:
 - a) miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów, towarów lub surowców poza budynkami,
 - b) budynków gospodarczych, tymczasowych obiektów budowlanych - o elewacjach wykonanych z blachy falistej lub trapezowej,
 - c) zespołu garaży powyżej 2 stanowisk parkingowych;

11) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 16, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 - 7 i 9;

12) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:

a) któregokolwiek z warunków, o których mowa 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 albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym.

§ 9

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem MW1, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, z dopuszczeniem w lokalach użytkowych usytuowanych na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego wielorodzinnego: usług drobnych, usług biurowych, usług społecznych i handlu detalicznego;

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

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 45%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, maks. 1,8;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 25%;

6) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych:

- dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 30°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku – o powierzchni nie większej niż 30% rzutu prostokątnego,
- dachy płaskie,

b) budynków innych niż wymienione w lit. a, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;

7) wysokość zabudowy – maks. 17,0 m, w tym wysokość budynków:

a) mieszkalnych – maks. 12,0 m,

b) innych niż wymienione w lit. a, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 6,0 m;

8) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych:

a) umożliwiających vegetację roślin,

b) zespolonych z instalacją odnawialnego źródła energii wykorzystującego energię promieniowania słonecznego;

9) zakaz lokalizacji:

a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,

b) budynków gospodarczych, zespołu garaży, tymczasowych obiektów budowlanych - o elewacjach wykonanych z blachy falistej lub trapezowej;

10) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 16, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 - 6 i 8;

11) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:

a) któregokolwiek z warunków, o których mowa w pkt 1 - 7 – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

b) warunku, o którym mowa w pkt 2 – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków.

§ 10

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa usługowo-mieszkaniowa, z wykluczeniem:
 - sprzedaży i wynajmu pojazdów wolnobieżnych i pojazdów samochodowych,
 - gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
 - baz transportowych,
 - centrów logistycznych i magazynowych oraz hurtowni,
 - stacji paliw,
 - stacji naprawy lub diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
 - b) zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług o których mowa w lit. a;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 40%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,15, maks. 1,2,
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 20%,
- 6) geometria dachów:
 - a) dachy płaskie, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
 - b) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połąci dachowych do 35°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku – o powierzchni nie większej niż 35% rzutu prostokątnego dachu całego budynku;
- 7) wysokość zabudowy – maks. 17,0 m, w tym wysokość:
 - a) budynków: usługowych, usługowo-mieszkaniowych – maks. 12,0 m,
 - b) wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0 m;
- 8) dopuszczenie realizacji pokryć połąci dachowych:
 - a) w kolorach brązowym, grafitowym lub naturalnej dachówki ceramicznej,
 - b) umożliwiających vegetację roślin,
 - c) zespolonych z instalacją odnawialnego źródła energii wykorzystującego energię promieniowania słonecznego;
- 9) dla elewacji budynków ustala się:
 - a) w zakresie materiałów – dopuszczenie stosowania wyłącznie: ceramiki, tynków, kamienia naturalnego, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła, stopów stali nierdzewnych, deski elewacyjnej za wyjątkiem deski wykonanej z polichloru winylu (PCW), z dopuszczeniem zastosowania innych materiałów dla maks. 20% powierzchni elewacji, a także materiałów umożliwiających vegetację roślin;
 - b) w zakresie kolorystyki tynków – dopuszczenie stosowania wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w paletcie kolorów RAL:
 - odcieni bieli o numerach: 1013, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016,
 - odcieni szarości o numerach: 7001, 7004, 7030, 7032, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018;
- 10) zakaz lokalizacji:
 - a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych - o elewacjach wykonanych z blachy falistej i trapezowej;
 - c) garaży wolnostojących oraz zespołów garaży;
- 11) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 16, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 - 6 i 8;
- 12) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków, o których mowa w pkt 1 - 7 – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy.

§ 11

Dla **terenu zieleni urządzonej**, oznaczonego symbolem **ZP1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - zieleń urządzona,
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 70%,
- 3) wysokość zabudowy – maks. 7,0 m, w tym wysokość obiektów małej architektury – maks. 4,0 m;
- 4) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 16, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1 – 2 oraz nie ustala się: wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wskaźnika intensywności zabudowy.

§ 12

Dla **terenu infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki**, oznaczonego symbolem **E1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,05, maks. 0,4;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 10%,
- 5) geometria dachów – dachy płaskie;
- 6) wysokość zabudowy – maks. 8,0 m, w tym wysokość budynków – maks. 5,0 m;
- 7) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 16, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1 – 5.

§ 13

Dla **terenów komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej**, oznaczonych symbolami **KDD1 – KDD6**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zieleni urządzonej, powierzchniowych systemów infiltracyjnych i infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość pasów drogowych lub części pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu dla terenu o symbolu:
 - a) **KDD1** – od 7,0 m do 28,0 m,
 - b) **KDD2** – od 8,5 m do 22,0 m,
 - c) **KDD3** – od 8,0 m do 13,0 m,
 - d) **KDD4** – od 6,5 m do 11,5 m,
 - e) **KDD5** – od 7,5 m do 12,0 m,
 - f) **KDD6** – od 5,5 m do 12,0 m,
- 4) wysokość zabudowy – maks. 8,0 m.

§ 14

Dla **terenu komunikacji – droga wewnętrzna**, oznaczonego symbolem **KDW1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga wewnętrzna;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zieleni urządzonej, powierzchniowych systemów infiltracyjnych i infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – od 5,5 m do 8,5 m,
- 4) wysokość zabudowy – maks. 8,0 m.

Rozdział 3. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 15

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących dróg, w tym wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz zlokalizowanych poza obszarem planu.
2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów i stanowisk postojowych dla rowerów z zachowaniem minimalnych wskaźników:
 - 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 miejsca postojowe na każde mieszkanie, w tym miejsca w garażu;
 - 2) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych:
 - a) 1,25 miejsca postojowego na każde mieszkanie, w tym miejsca w garażu,
 - b) 1 stanowisko dla rowerów na każde 4 mieszkania;
 - 3) dla zabudowy usługowej z zakresu usług biurowych, drobnych, społecznych:
 - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 50 m² powierzchni użytkowej,
 - b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m² powierzchni użytkowej;
 - 4) dla moteli, hoteli i pensjonatów:
 - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 2 lokale zakwaterowania,
 - b) 2 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 3 stanowiska pracy,
 - c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 3 stanowiska pracy;
 - 5) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych i innych podobnych:
 - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 50 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
 - b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m² powierzchni użytkowej;
 - 6) dla handlu bez samoobsługi i aptek:
 - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 50 m² powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
 - b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m² powierzchni handlowej lecz nie mniej niż 2 miejsca;
 - 7) dla handlu z samoobsługą:
 - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 50 m² powierzchni handlowo-magazynowej,
 - b) 1 miejsce parkingowe dla samochodu realizującego dostawy,
 - c) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 3 stanowiska pracy,
 - d) 1 parkingowe dla rowerów na każde 50 m² powierzchni sprzedaży;
 - 8) dla restauracji, kawiarni:
 - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 6 miejsc konsumpcyjnych,
 - b) 1 miejsca parkingowe dla samochodów na 3 stanowiska pracy,
 - c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 8 miejsc konsumpcyjnych;
 - 9) dla usług zdrowia i opieki medycznej:
 - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każdy gabinet,
 - b) 1 miejsca parkingowe dla samochodów na 3 stanowiska pracy,
 - c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każdy gabinet;
 - 10) dla usług oświaty i edukacji:

- a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 75 m² powierzchni użytkowej,
 - b) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 2 stanowiska pracy,
 - c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 40 m² powierzchni użytkowej;
- 11) dla przedszkoli i żłobków:
- a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 40 m² powierzchni użytkowej,
 - b) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 2 stanowiska pracy,
 - c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 40 m² powierzchni użytkowej;
- 12) dla pozostałych usług – 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m² powierzchni użytkowej.
3. 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 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.), ustala się nakaz zapewnienia stanowisk postojowych 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.
4. Ustala się następujące sposoby realizacji stanowisk postojowych, o których mowa w ust. 2 w formie: parkingów terenowych, nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w **Rozdziale 2**.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 16

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 **bezprowodowej łączności publicznej** – lokalizacja wyłącznie:
 - a) infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu na terenach oznaczonych symbolami **MN1 – MN5, MNs1 – MNs3**,
 - b) urządzeń technicznych wraz z konstrukcją wsporczą na dachach budynków na terenach nie wymienionych w **lit. a**;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom – dostawy wody z sieci wodociągowej, a w szczególności z istniejących wodociągów: woA100, woA110, woA200, woA300 oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 5) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych**:
 - a) zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej, w tym odprowadzanie do muld chłonnych, ogrodów deszczowych,
 - b) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, a w szczególności do istniejących kanałów deszczowych: kd 150, kd 160, kd 200, kd 300 oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 6) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – odprowadzenie do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, a w szczególności do istniejących kanałów sanitarnych: ks 160, ks 200, ks 250, ks 300, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dostawy:

- a) z indywidualnych źródeł ciepła,
- b) z odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych,
- c) ze zdalaczynnej sieci ciepłowniczej,
- d) z sieci elektroenergetycznej;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dostawy z:
 - a) sieci elektroenergetycznej, w tym linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, oznaczonych na mapie zasadniczej,
 - b) odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dostawy z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów: gnA 65, gnA 80, gnA 100, gnA 150 oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 10) w zakresie **telekomunikacji** – dostęp do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
- 11) 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 (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) z odpadami zgodnie z Ustawą z 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 699).

Rozdział 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 17

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
 - a) minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, 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**;
- 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 (t.j. 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 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.) na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **MN1 – MN5, MNs1 – MNs3** – jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,
 - b) **MW1** – jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”,
 - c) **UM1** – jak dla „terenów mieszkaniowo-usługowych”.

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych

§ 18

Obszar planu częściowo położony jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” WK 373, którego granicę oznaczono na rysunku planu.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 19

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 terenu o symbolu **MN1 – MN5**:
 - a) szerokość frontów działek – min. 16,0 m,
 - b) powierzchnia działek – min. 500 m²;
 - 3) dla terenów o symbolach **MNs1 – MNs3**:
 - a) szerokość frontów działek – min. 10,0 m,
 - b) powierzchnia działki – min. 400 m²;
 - 3) dla terenu o symbolu **MW1**:
 - a) szerokość frontów działek – min. 18,0 m,
 - b) powierzchnia działki – min. 440 m²;
 - 4) dla terenu o symbolu **UM1**:
 - a) szerokość frontów działek – min. 18,0 m,
 - b) powierzchnia działki – min. 700 m²;
 - 5) dla terenu o symbolu **E1**:
 - a) szerokość frontów działek – min. 10,0 m,
 - b) powierzchnia działki – min. 110 m²;
 - 6) dla terenów nie wymienionych w **pkt. 2 - 5** nie ustala się parametrów dla działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości.
2. Parametry scalenia i podziału nieruchomości, o których mowa w **ust. 1**, nie obowiązują działek wydzielonych pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej lub drogi, a także podziałów po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

Rozdział 8.

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

§ 20

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

§ 21

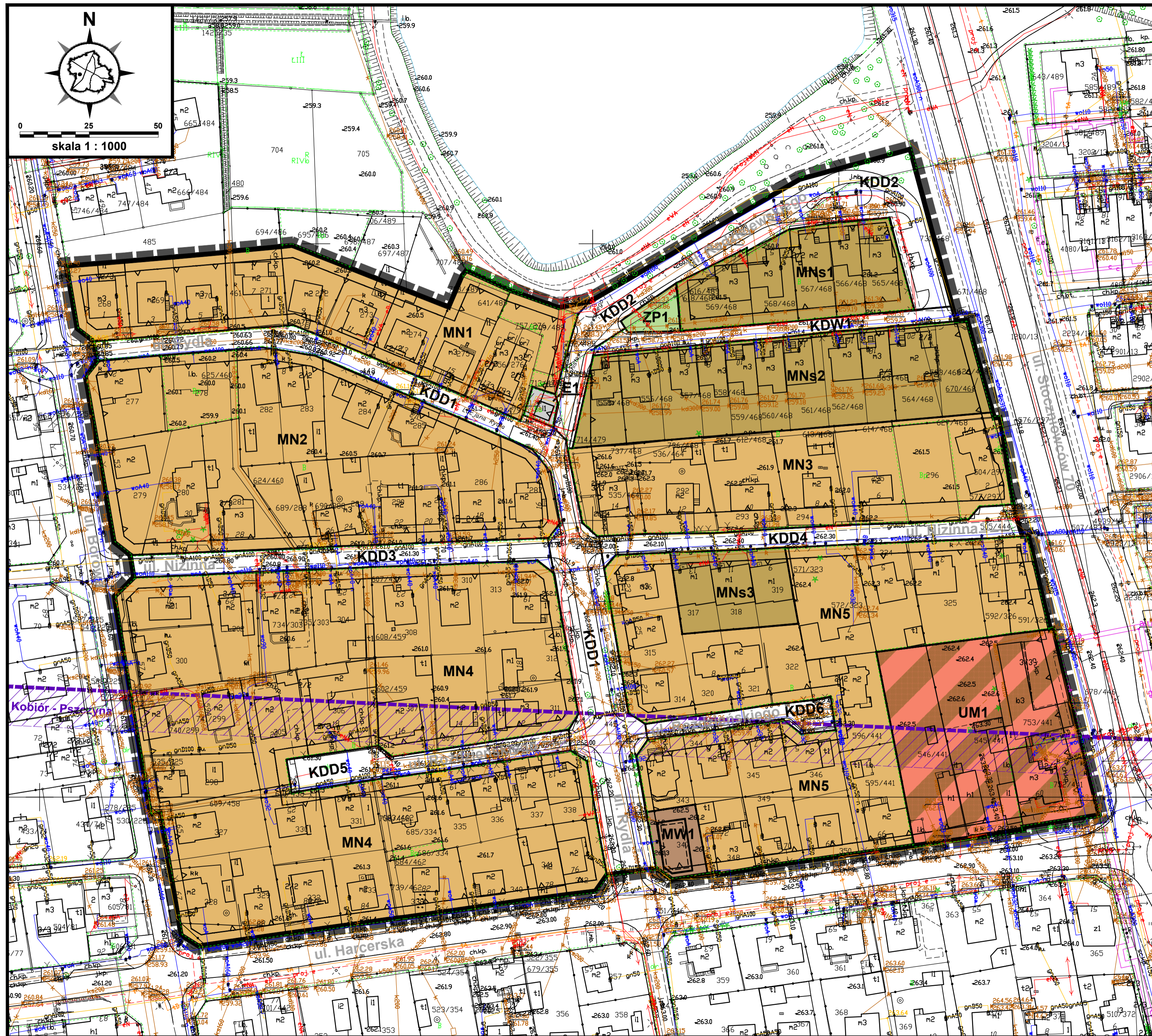
W obszarze planu ustala się tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, oznaczone symbolami: **ZP1, KDD1 - KDD6**.

§ 22

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 23

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



Z A Ł A C Z N I K N R 1

DO UCHWAŁY NR/...../22

RADY MIASTA TYCHY

Z DNIA 2022r.

RYSUNEK PLANU SKALA 1 : 1000

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- granice obszaru planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNs - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej
- MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- UM - teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej
- ZP - teren zieleni urządzonej
- E - teren infrastruktury w zakresie elektroenergetyki
- KDD - tereny komunikacji - drogi publiczne klasy dojazdowej
- KDW - teren komunikacji - droga wewnętrzna

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego "Kobień-Pszczyna" WK373

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TYCHY ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR 0150/III/40/2002 RADY MIASTA TYCHY Z DNIA 18 GRUDNIA 2002 r. ZE ZM.

RYSUNEK STUDIUM MIASTA TYCHY

skala 1 : 10 000



- granice obszaru objętego planem miejscowym
- MN - obszary zabudowy mieszkaniowej niskiej
- MU - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej
- KD.. - obszary dróg i placów (w klasach: S(GP), GP, G, Z, L, D)
- KIDZ - droga zbiorcza
- KDD - droga dojazdowa (wybrane)
- trasy rowerowe istniejące, planowane