

**UCHWAŁA NR XL/765/22  
RADY MIASTA TYCHY**

**z dnia 23 czerwca 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 Radziejewskiego, 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 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 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 Radziejewskiego, Stoczniovców'70, Jaśkowicką i linią kolejową nr 139 w Tychach – etap II nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”, które zostało przyjęte 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 Radziejewskiego, 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 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 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 Radziejewskiego, Stoczniowców'70, Jaśkowicką 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 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 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 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 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, intrologatorskie, 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) któregośkolwiek 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 – maks. 40%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – 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 społecznych, usług biurowych i handlu detalicznego;

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

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

4) wskaźnik intensywności zabudowy na terenach oznaczonych symbolami – 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 wegetację 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 wegetację 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, cegła, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła, stopów stali nierdzewnych, deski elewacyjnej, za wyjątkiem deski wykonanej z polichlorku winylu (PCW), z dopuszczeniem zastosowania innych materiałów dla maks. 20% powierzchni elewacji, a także materiałów umożliwiających wegetację roślin,

b) w zakresie kolorystyki tynków – dopuszczenie stosowania wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w paletce 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**, 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 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 dla terenu o symbolu - 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) dla moteli, hoteli i pensjonatów:
  - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 2 lokale zakwaterowania,
  - b) 2 miejsca 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
  - b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 6) dla handlu bez samoobsługi i aptek:
  - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
  - b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej lecz nie mniej niż 2 miejsca;
- 7) dla handlu z samoobsługą:
  - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni handlowo-magazynowej,
  - b) 1 miejsce parkingowe dla samochodu realizującego dostawę,
  - c) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 3 stanowiska pracy,
  - d) 1 parkingowe dla rowerów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 8) dla restauracji, kawiarni:
  - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 6 miejsc konsumpcyjnych,

- b) 2 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - b) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 2 stanowiska pracy,
    - c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 11) dla przedszkoli i żłobków:
    - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - b) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 2 stanowiska pracy,
    - c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 12) dla pozostałych usług - 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
3. Poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania lub strefami ruchu, 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 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.
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 **bezzprzewodowej 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 **odprowadzania ścieków komunalnych** – odprowadzanie 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. 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. z 2022 r. poz. 699 z późn. zm.).

## 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 m<sup>2</sup>;

3) dla terenów o symbolach **MNs1 – MNs3**:

a) szerokość frontów działek – min. 10,0 m,

b) powierzchnia działki – min. 400 m<sup>2</sup>;

4) dla terenu o symbolu **MW1**:

a) szerokość frontów działek – min. 18,0 m,

b) powierzchnia działek – min. 440 m<sup>2</sup>;

5) dla terenów o symbolach **UM1**:

a) szerokość frontów działek – min. 18,0 m,

b) powierzchnia działek – min. 700 m<sup>2</sup>;

6) dla terenu o symbolu **E1**:

a) szerokość frontów działek – min. 10,0 m,

b) powierzchnia działek – min. 110 m<sup>2</sup>;

7) dla terenów nie wymienionych w **pkt. 2 - 6** 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**

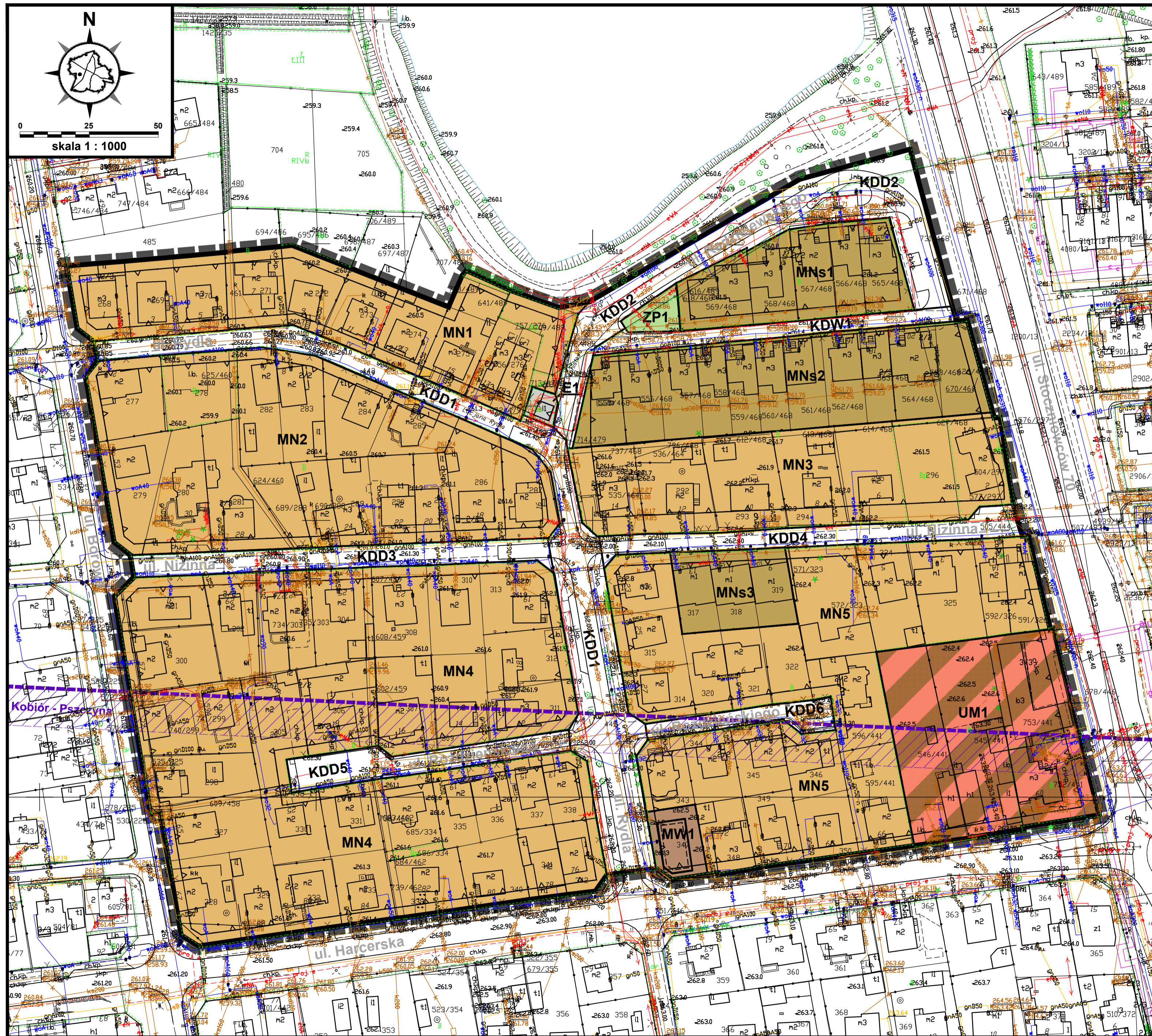
Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

### **§ 23**

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

Przewodnicząca Rady  
Miasta Tychy

**Barbara Konieczna**



# Z A Ł A C Z N I K N R 1

## DO UCHWAŁY NR XL/765/22



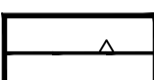



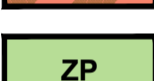




### RADY MIASTA TYCHY

#### Z DNIA 23 CZERWCA 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 technicznej w zakresie elektroenergetyki
-  KDD - tereny komunikacji - drogi publiczne klasy dojazdowej
-  KDW - teren komunikacji - droga wewnętrzna

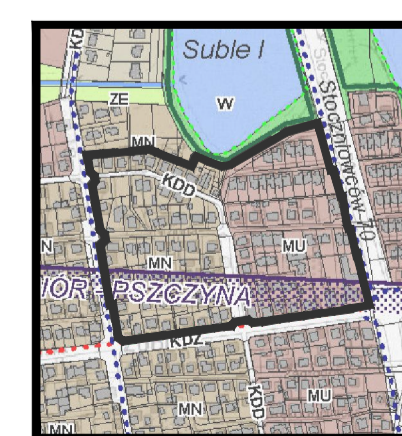
#### OZNACZENIA INFORMACYJNE






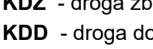

-  - granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego "Kobień-Pszczyna" WK373

### 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

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XL/765/22

Rady Miasta Tychy

z dnia 23 czerwca 2022 r.

### **Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.**

Działając na podstawie 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) Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 26 kwietnia 2022 r. do 26 maja 2022 r.** projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie osiedli Żwaków i Suble pomiędzy ulicami: Nizinną, Chałupniczą, Lucjana Rydla, ks. Stanisława Radziejewskiego, Stoczniewców'70, Jaśkowicką i linią kolejową nr 139 w Tychach – etap II, nie wniesiono uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Tychy.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XL/765/22

Rady Miasta Tychy

z dnia 23 czerwca 2022 r.

**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.**

Działając na podstawie 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) Rada Miasta Tychy stwierdza, że:

- 1) do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Tychy, wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie osiedli Żwaków i Suble pomiędzy ulicami: Nizinną, Chałupniczą, Lucjana Rydla, ks. Stanisława Radziejewskiego, Stoczniowców'70, Jaśkowicką i linią kolejową nr 139 w Tychach – etap II zalicza się budowę, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych dróg publicznych, obiektów i urządzeń w terenach o symbolach: **KDD1 - KDD6**;
- 2) inwestycje wskazane w pkt 1 będą finansowane lub współfinansowane z budżetu Gminy Tychy lub jednostek organizacyjnych Gminy Tychy;
- 3) jako źródło finansowania dopuszcza się również środki zewnętrzne.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XL/765/22  
Rady Miasta Tychy  
z dnia 23 czerwca 2022 r.  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)  
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**