

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

**w sprawie  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru położonego w rejonie Osiedla N pomiędzy al. Piłsudskiego,  
ul. Dmowskiego i ul. Nałkowskiej w Tychach.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 599 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 Osiedla N pomiędzy al. Piłsudskiego, ul. Dmowskiego i ul. Nałkowskiej 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 Osiedla N pomiędzy al. Piłsudskiego, ul. Dmowskiego i ul. Nałkowskiej w Tychach, zwany dalej planem.

**§ 1**

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Rozdział 1: Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2: Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu;
- 3) Rozdział 3: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 4) Rozdział 4: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 5) Rozdział 5: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 6) Rozdział 6: Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) Rozdział 7: Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) Rozdział 8: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) Rozdział 9: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 10) Rozdział 10: Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 4, 9, 11 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## § 2

1. Załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną część jest załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000, zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy” w skali 1 : 10 000 z oznaczeniem granic obszaru planu.

2. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

3. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

## § 3

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 13,4 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację Uchwały Nr XXIV/483/21 Rady Miasta Tychy z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Osiedla N pomiędzy al. Piłsudskiego, ul. Dmowskiego i ul. Nałkowskiej w Tychach.

## Rozdział 1 Przepisy ogólne

### § 4

1. Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

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

2. Obszar planu zlokalizowany jest w:

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

## § 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

- 1) **obszar planu** - wszystkie tereny w granicach objętych planem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) **teren** - część obszaru planu wyodrębniona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem przeznaczenia wyróżniającym ją spośród innych terenów;
- 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: dojazdami, parkingami, garażami, zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
  - a) podziemnych obiektów budowlanych, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, parkingów terenowych, schodów zewnętrznych, pochylni,
  - b) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 1,5 m;
- 5) **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 (Dz. U. poz. 1609);
- 6) **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.
- 7) **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;
- 8) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 9) **usługi drobne** – usługi szewskie, krawieckie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawa artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, studia wizażu i odchudzania, solaria, gabinety masażu, pralnie, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
- 10) **usługi społeczne** – usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji, opieki i pomocy społecznej, ubezpieczeń społecznych oraz opieki zdrowotnej, publicznej administracji, a także świadczone przez instytucje publiczne usługi z zakresu utrzymania porządku publicznego i bezpieczeństwa oraz wymiaru sprawiedliwości;
- 11) **usługi biurowe** – biura rachunkowe, nieruchomości, projektowe, finansowe, ubezpieczeniowe, kancelarie, agencje reklamowe, redakcje prasowe a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
- 12) **zielen urządzona**– zielen ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, placów zabaw, urządzeń sportowych, ciągów pieszych,

rowerowych oraz pieszo-jezdnych - wraz z urządzeniami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem;

- 13) **zielen wysoka** - zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości powyżej 2 m;
- 14) **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 2022 r. poz. 884)

## § 6

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

- 1) **MW1 – MW5** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **MWU1 – MWU3** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- 3) **U1, U2** – tereny zabudowy usługowej;
- 4) **UO1, UO2** – tereny zabudowy usługowej -oświaty;
- 5) **ZP1 – ZP3** – tereny zieleni urządzonej;
- 6) **KS1** – teren komunikacji - parking;
- 7) **C1** – teren infrastruktury technicznej – ciepłownictwo;
- 8) **E1** – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 9) **KDL1** – teren komunikacji – droga publiczna klasy lokalnej;
- 10) **KDX1** – teren komunikacji – ciąg pieszo – jezdny;
- 11) **KDW1, KDW2** – tereny komunikacji – drogi wewnętrzne.

## Rozdział 2

**Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu**

## § 7

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonych symbolami: **MW1 – MW5**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem:
  - a) zachowania istniejących lokali użytkowych na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, z dopuszczeniem: usług biurowych, usług drobnych, usług społecznych i handlu detalicznego,
  - b) w strefach zieleni (**sz**) - wyłącznie zieleni urządzonej;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) w terenach o symbolach: **MW1, MW4, MW5** – maks. 25%,
  - b) w terenie o symbolu: **MW2** – maks. 30%,
  - c) w terenie o symbolu: **MW3** – maks. 35%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) w terenie o symbolu: **MW4** – min. 0,2, maks. 1,3,
  - b) w terenach o symbolach: **MW2, MW3** – min. 0,3, maks. 1,8,
  - c) w terenie o symbolu: **MW1** – min. 0,2, maks. 2,6,
  - d) w terenie o symbolu: **MW5** – min. 0,3, maks. 5,0;
- 5) wysokość zabudowy – maks. 67,0 m, w tym:

- a) budynków mieszkalnych :
- w terenach o symbolach: **MW3, MW4** – maks. 15,0 m,
  - w terenie o symbolu: **MW2** – maks. 20,0 m,
  - w terenie o symbolu: **MW1** – maks. 38,0 m,
  - w terenie o symbolu: **MW5** – maks. 62,0 m,
- b) budynków innych niż wymienione w **lit.a**, wiat wolnostojących – maks. 5,0 m;
- 6) geometria dachów:
- a) budynków – dachy płaskie z dopuszczeniem:
- innej geometrii dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych,
  - w terenie o symbolu **MW2**: dachów dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 42°;
- b) wiat, tymczasowych obiektów budowlanych oraz obiektów małej architektury – dowolna;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35%;
- 8) nakaz stosowania dla kolorystyki tynków, na co najmniej 80% powierzchni elewacji, barw oznaczonych w paletcie kolorów RAL numerami: 1000 - 1002, 1013 - 1015, 7001, 7002, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047, 9000 - 9003, 9006, 9010, 9016, 9018, tj. odcieni bieli, beżu, szarości;
- 9) zakaz lokalizacji:
- a) miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów, towarów lub surowców poza budynkami,
- b) wolnostojących budynków gospodarczych i garaży nadziemnych, z zastrzeżeniem **pkt 11**;
- 10) dopuszczenie lokalizacji budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej w przypadku odbudowy lub przebudowy budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
- 11) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1 – 7, 9 lit. b**;
- 12) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§19**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 4, 6 –7**.

## § 8

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami**, oznaczonych symbolami: **MWU1– MWU3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem:
  - a) usług biurowych, usług drobnych, usług społecznych, gastronomii i handlu detalicznego na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków,
  - b) w strefach zieleni (**sz**) - wyłącznie zieleni urządzonej;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) w terenie o symbolu: **MWU1** – maks. 35%;
  - b) w terenach o symbolach: **MWU2, MWU3** - maks. 25%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,2, maks. 2,2;
- 5) wysokość zabudowy – maks. 43,0 m, w tym:
  - a) budynków mieszkalnych:
    - w terenie o symbolu: **MWU1** – maks. 20,0 m,
    - w terenach o symbolach: **MWU2, MWU3** – maks. 38,0 m,
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących – maks. 5,0 m;
- 6) geometria dachów:
  - a) budynków – dachy płaskie z dopuszczeniem innej geometrii dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych,
  - b) wiat, tymczasowych obiektów budowlanych oraz obiektów małej architektury – dowolna;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30%;
- 8) nakaz stosowania dla kolorystyki tynków, na co najmniej 80% powierzchni elewacji, barw oznaczonych w paletcie kolorów RAL numerami: 1000 - 1002, 1013 - 1015, 7001, 7002, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047, 9000 - 9003, 9006, 9010, 9016, 9018, tj. odcieni bieli, beżu, szarości;
- 9) zakaz lokalizacji :
  - a) miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów, towarów lub surowców poza budynkami;
  - b) wolnostojących budynków gospodarczych i garaży nadziemnych;
- 10) dopuszczenie lokalizacji budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej w przypadku odbudowy lub przebudowy budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
- 11) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt. 1 – 7**;
- 12) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§19**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 4, 6 –7**.

## § 9

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

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa w zakresie: usług biurowych, usług drobnych, usług społecznych, gastronomii i handlu detalicznego, z dopuszczeniem w terenie o symbolu **U2**: stacji naprawy lub diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych oraz myjni samochodowych;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) w terenie o symbolu: **U1** – maks. 30%,
  - b) w terenie o symbolu: **U2** – maks. 40%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,2;



- 5) wysokość zabudowy – maks. 18,0 m, w tym:
  - a) budynków usługowych :
    - w terenie o symbolu: **U1** – maks. 9,0 m,
    - w terenie o symbolu: **U2** – maks. 12,0 m,
  - b) wiat wolnostojących – maks. 5,0 m;
- 6) geometria dachów:
  - a) budynków: dachy płaskie z dopuszczeniem innej geometrii dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych,
  - b) wiat, tymczasowych obiektów budowlanych oraz obiektów małej architektury – dowolna;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 15%;
- 8) nakaz stosowania dla kolorystyki tynków, na co najmniej 80% powierzchni elewacji, barw oznaczonych w paletcie kolorów RAL numerami: 1000 - 1002, 1013 - 1015, 7001, 7002, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047, 9000 - 9003, 9006, 9010, 9016, 9018, tj. odcieni bieli, beżu, szarości;
- 9) dopuszczenie lokalizacji budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 10) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1 – 7**;
- 11) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§19**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 4, 6 – 7**.

## **§ 10**

**Dla terenów zabudowy usługowej - oświaty, oznaczonych symbolami: UO1, UO2, ustala się:**

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa, w zakresie: usług społecznych, w szczególności usług oświaty i edukacji;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 30%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,001, maks. 0,6;
- 5) wysokość zabudowy – maks. 20,0 m, w tym:
  - a) budynków – maks. 15,0 m,
  - b) wiat wolnostojących – maks. 5,0 m;
- 6) geometria dachów:
  - a) budynków dachy płaskie z dopuszczeniem innej geometrii dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych,
  - b) wiat, tymczasowych obiektów budowlanych oraz obiektów małej architektury – dowolna;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 45%;
- 8) nakaz stosowania dla kolorystyki tynków, na co najmniej 70% powierzchni elewacji, barw oznaczonych w paletcie kolorów RAL numerami: 1000 - 1002, 1013 - 1015,

7001, 7002, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047, 9000 - 9003, 9006, 9010, 9016, 9018, tj. odcieni bieli, beżu, szarości;

- 9) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1 – 7**;
- 10) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§19**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 4, 6 – 7**.

## § 11

Dla **terenów zieleni urządzonej**, oznaczonych symbolami: **ZP1 – ZP3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zieleń urządzona,
  - b) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
  - c) dopuszczenie zachowania i wymiany kubatury istniejących wiat przystankowych i kiosków ulicznych;
- 2) wysokość zabudowy – maks. 8,0 m;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) w terenie o symbolu: **ZP1** – min. 5%,
  - b) w terenie o symbolu: **ZP2, ZP3** – min. 65%;
- 4) nakaz zapewnienia min. 80% powierzchni biologicznie czynnej na gruncie;
- 5) nakaz kształtowania ciągów pieszych, zgodnie z kierunkami oznaczonymi na rysunku planu;
- 6) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§19**, nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej oraz geometrii dachu.

## § 12

Dla **terenu komunikacji - parkingu**, oznaczonego symbolem: **KS1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: parkingi terenowe, nadziemne w tym wielopoziomowe, podziemne,
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 75%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,001, maks. 3,75;
- 4) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m;
- 5) geometria dachów – dachy płaskie;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 5%;
- 7) dla przebudowywanych lub nowo realizowanych terenowych stanowisk postojowych – nakaz realizacji nasadzeń drzew w proporcji co najmniej 1 nasadzenie na 4 miejsca parkingowe;
- 8) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§19**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 3, 5 – 6**.

## § 13

Dla **terenu infrastruktury technicznej - ciepłownictwo**, oznaczonej symbolem: **C1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa infrastruktury technicznej z zakresu ciepłownictwa;



- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 45%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,01, maks. 0,45;
- 4) wysokość zabudowy - maks. 10,0 m, w tym budynków, wiat wolnostojących - maks. 5,0 m;
- 5) geometria dachów – dachy płaskie;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 5%;
- 7) dopuszczenie lokalizacji budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 8) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1 – 6** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy.

#### § 14

Dla **terenu infrastruktury technicznej - elektroenergetyka**, oznaczonej symbolem:

**E1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 75%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,01, maks. 0,75;
- 4) wysokość zabudowy - maks. 10,0 m;
- 5) geometria dachów – dachy płaskie;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 5%;
- 7) dopuszczenie lokalizacji budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 8) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1 – 6** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy.

#### § 15

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

- 9) przeznaczenie - droga publiczna klasy lokalnej;
- 10) szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu - min. 11,0 m, maks. 17,0 m;
- 11) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) miejsc postojowych,
  - b) kiosków ulicznych.

#### § 16

Dla **terenu komunikacji – ciągu pieszo-jezdnego**, oznaczonej symbolem: **KDX1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – ciąg pieszo-jezdny;
- 2) szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu - min. 2,5 m, maks. 9,0 m.

#### § 17

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

- 1) przeznaczenie - droga wewnętrzna;
- 2) szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
  - a) w terenie o symbolu **KDW1** - min. 9,0 m, maks. 18,0 m
  - b) w terenie o symbolu **KDW2** - min. 6,0 m, maks. 18,0 m;
- 3) dopuszczenie
  - a) lokalizacji miejsc postojowych, małej architektury,
  - b) zachowania i wymiany kubatury istniejących wiat śmietnikowych.

### **Rozdział 3**

## **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

### **§ 18**

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym zlokalizowanych poza obszarem planu.
2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych przy zachowaniu minimalnych wskaźników:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
    - a) 1,25 miejsca parkingowego dla samochodów na mieszkanie, z czego co najmniej 10% na poziomie terenu,
    - b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 4 mieszkania,
  - 2) dla zabudowy usługowej z zakresu opieki i pomocy społecznej:
    - a) 0,5 miejsca parkingowego dla samochodów na miejsce pracy,
    - b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 3 miejsca pracy,
  - 3) dla moteli, hoteli, pensjonatów:
    - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 2 pokoje,
    - b) 2 miejsca parkingowe dla samochodów na 3 stanowiska pracy,
    - c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 3 miejsca pracy,
  - 4) dla usług biurowych i drobnych:
    - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce,
    - b) 1,5 miejsca parkingowego dla rowerów na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
  - 5) dla handlu bez samoobsługi i aptek:
    - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 50 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
    - b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 50 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
  - 6) dla handlu z samoobsługą (do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej):
    - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 75 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - b) 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 3 stanowiska pracy,
    - c) 1 miejsce parkingowe dla samochodu dostawczego, lecz nie mniej niż po 2 miejsca,
  - 7) dla restauracji, kawiarni:

- a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 4 miejsca konsumpcyjnych,
  - b) 2 miejsca parkingowe dla samochodów na 3 stanowiska pracy,
  - c) 2 miejsca parkingowe dla rowerów na 8 miejsc konsumpcyjnych,
- 8) dla usług zdrowia i opieki medycznej:
- a) 2 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 1 gabinet,
  - b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy,
- 9) dla usług oświaty i edukacji:
- a) przedszkoli i żłobków – 1 miejsce parkingowe dla samochodów i 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce na 2 stanowiska pracy,
  - b) szkół podstawowych – 1 miejsce parkingowe dla samochodów i 2 miejsca parkingowe dla rowerów na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce na 2 stanowiska pracy,
  - c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 10 uczniów lub studentów,
- 10) dla stacji obsługi pojazdów i warsztatów samochodowych - 2 miejsca parkingowe dla samochodów na każde stanowisko obsługi, lecz nie mniej niż 2 miejsca dla samochodów do 3,5 t i 1 miejsca dla pozostałych pojazdów;
- 11) dla myjni samochodowych - 2 parkingowe dla samochodów miejsca na każde stanowisko obsługi, oraz 2 parkingowe dla samochodów na 3 stanowiska pracy,
- 12) dla pozostałych usług – 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 20 m<sup>2</sup> oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
3. Ustala się sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2**, w formie parkingów terenowych, nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **Rozdziale 2**.
4. Dopuszcza się rezygnację z realizacji miejsc postojowych w przypadku:
- 1) zmiany sposobu użytkowania istniejących lokali:
    - a) mieszkaniowych na funkcje usługowe,
    - b) usługowych na inne funkcje usługowe lub funkcje mieszkaniowe,
  - 2) rozbudowy lub przebudowy istniejących budynków w terenach o symbolach **UO1**, **UO2**;
5. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z terenem **KDW1**, **KDW2** w przypadku rozbudowy lub przebudowy istniejących budynków w terenach o symbolach **MW2**, **MW4**, **MWU2**, **MWU3**.
6. Nakaz lokalizacji miejsc parkingowych dla rowerów w odległości maks. 10 m od wejść do budynku.
7. Poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania lub strefami ruchu, o których mowa w art. 12a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2021 r., 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.

## Rozdział 4

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

#### § 19

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych;
- 2) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 3) w zakresie **bezprzewodowej łączności publicznej** dopuszczenie wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie **ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** – dopuszczenie dostaw wody z sieci wodociągowej, w tym z wodociągów oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 5) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji, w tym do kanałów sanitarnych oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** – zagospodarowanie całości lub części wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych, z dopuszczeniem odprowadzania istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, w tym do istniejących kanałów oznaczonych na mapie zasadniczej, z zastrzeżeniem odpowiedniego zabezpieczenia przed odprowadzeniem wód o natężeniu większym niż przepustowość nominalna sieci i urządzeń, w szczególności poprzez stosowanie odpowiednich urządzeń chłonnych lub retencyjnych regulujących natężenie odprowadzanych wód do sieci;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw:
  - a) sieci ciepłowniczej,
  - b) odnawialnych źródeł energii,
  - c) sieci elektroenergetycznej;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** dopuszczenie dostaw z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym:
  - a) z linii kablowych nN oraz SN, oznaczonych na mapie zasadniczej,
  - b) z odnawialnych źródeł energii;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, w tym z gazociągów oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 10) w zakresie **telekomunikacji** – dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami:
  - a) nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1297 z późn. zm.) oraz uchwałami Rady Miasta regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi,

- b) nakaz postępowania z odpadami zgodnie z ustawą z 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 699 z późn. zm.).

## **Rozdział 5** **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

### **§ 20**

W obszarze planu ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
  - a) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, o której mowa w **Rozdziale 2**,
  - b) dla terenów o symbolach: **MW1- MW5, MWU1-MWU3, U1, UO1, UO2, ZP1-ZP3**, w ramach powierzchni biologicznie czynnej nakaz zapewnienia zieleni wysokiej;
  - c) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **Rozdziale 4**;
- 2) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r.poz. 112 z późn. zm.) w oparciu o art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U z 2021 r., poz. 1973 z późn. zm.):
  - a) w terenach oznaczonych symbolami: **MW1– MW5, MWU1 – MWU3, UO1, UO2** – jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców,
  - b) w terenach oznaczonych symbolami: **ZP1 – ZP3** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

## **Rozdział 6** **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

### **§ 21**

1. W obszarze planu wyznacza się następującą przestrzeń publiczną - teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP1**.
2. Dla obszaru, o którym mowa w **ust. 1**, obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:
  - 1) zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami, o których mowa w **Rozdziale 2**;
  - 2) nakaz:
    - a) zapewnienia rozwiązań dostosowanych do potrzeb oraz udogodnień dla osób niepełnosprawnych,
    - b) wyposażenia w obiekty małej architektury i oświetlenie,
    - c) zachowania spójności stylistycznej obiektów małej architektury w ramach terenu na którym występują;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych obsługujących imprezy okolicznościowe.

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

### **§ 22**

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

## **Rozdział 8**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

#### **§ 23**

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 15%;
  - 2) dla terenów o symbolach: **MW1-MW5, MWU1-MWU3, U1, U2, UO1, UO2**:
    - a) szerokość frontów działek - min. 18 m,
    - b) powierzchnia działek - min. 400 m<sup>2</sup>;
  - 3) dla terenów nie wymienionych w **pkt 2** nie ustala się parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości;
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału.
3. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej, a także powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

## **Rozdział 9**

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

#### **§ 24**

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

## **Rozdział 10**

### **Przepisy końcowe**

#### **§ 25**

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

#### **§ 26**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

#### **§ 27**

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