UCHWAŁA NR …/……/23
RADY MIASTA TYCHY
z dnia ..... 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Urbanowickiej, Oświęcimskiej i Głównej w Tychach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40), i 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 z późn. zm.), na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Przestrzennej i Infrastruktury,

RADA MIASTA TYCHY
stwierdza,

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Urbanowickiej, Oświęcimskiej i Głównej w Tychach nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”, przyjętego Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.,

i uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Urbanowickiej, Oświęcimskiej i Głównej w Tychach, zwany dalej planem.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:
   1) Rozdział 1. Przepisy ogólne;
   2) Rozdział 2. Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu;
   3) Rozdział 3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustalenia dotyczące kształtowania zagospodarowania terenu w zakresie miejsc do parkowania;
   4) Rozdział 4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
   5) Rozdział 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
   6) Rozdział 6. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
   7) Rozdział 7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
   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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.).

Data wygenerowania dokumentu: 2024-08-17 2:09:20

§ 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. 15,2 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację Uchwały Nr XXXVIII/730/22 Rady Miasta Tychy z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Urbanowickiej, Oświęcimskiej i Głównej w Tychach.

§ 4

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**;
2) Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego WK 7389 - „Studzienice”.

§ 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;
3) **zabudowa** – obiekt budowlany lub obiekty budowlane, w tym budynek lub zespół budynków, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, dojazdami, parkingami, garażami, zielenią urządzoną, uzbrojeniem terenu 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 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, wykuszy, gzymsów, okapów, schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji 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 (t.j. 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, których charakterystycznym parametrem jest powierzchnia zabudowy w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.);

7) **wysokość budynków** – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225);
8) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektów budowlanych, w tym wysokość:
   a) budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi ponad budynkami – mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyżej położonego elementu instalacji lub urządzenia technicznego,
   b) budowli stanowiących całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – mierzona od najniższego poziomu terenu na zewnętrznym obrysie obiektu do najwyżej położonego elementu budowli, małej architektury lub obiektu tymczasowego;
9) **garaż wolnostojący** – garaż naziemny jednokondygnacyjny, nie stanowiący części składowej budynku o innej funkcji;
10) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
11) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, ciągów pieszych, rowerowych, dróg pożarowych – wraz z urządzeniami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem;
12) **tereny zieleni** – tereny zieleni nieurządzonej, zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej;
13) **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 z późn. zm.);
14) **elementy uzupełniające główną bryłę budynku** – należy przez to rozumieć m.in. takie elementy jak wykusze, lukarny, zadaszenia nad wejściami
15) **handel wielkopowierzchniowy** – obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;
16) **wielkotowarowa produkcja rolna** – działalność polegająca na intensywnej produkcji rolnej związanej z chowem, hodowlą zwierząt typu przemysłowo-fermowego w liczbie większej niż 40 DJP lub w przypadku chowu lub hodowli norek w liczbie większej niż 20 DJP.

§ 6

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

1) **1MNW**, **2MNW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
2) **1MNW-U** – **4MNW-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
3) **1U-INS** – terenu usług lub stacji paliw płynnych;
4) **1RZ** – **3RZ** – tereny zabudowy związane z rolnictwem;
5) **1IKP** – teren pompowni ścieków;
6) **1RN-Z** – **3RN-Z** – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub tereny zieleni;
7) **1WS**, **2WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
8) **1KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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 wolnostojącej**, oznaczonych symbolami **1MNW**, **2MNW**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 30%;
4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,05, maks. 0,9;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 40%;
6) geometria dachów:
   a) budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 22° do 42° oraz dachy płaskie,
   b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat oraz obiektów małej architektury – dowolna;
7) wysokość zabudowy – maks. 16,0 m, w tym wysokość budynków:
   a) mieszkalnych o dachach:
      - płaskich – maks. 8,0 m,
      - innych niż płaskie – maks. 11,0 m,
   b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat oraz obiektów małej architektury – maks. 6,0 m;
8) nakaz realizacji pokryć połaci dachowych dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
9) dopuszczenie:
   a) realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
   b) realizacji dachów umożliwiających wegetację roślin;
10) zakaz lokalizacji:
   a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
   b) budynków i garaży o elewacjach wykonanych z blachy falistej i trapezowej,
   c) tymczasowych obiektów budowlanych;
11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 16**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 - 6**;
12) dla działek budowlanych i budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, które nie spełniają:
   a) któregokolwiek z warunków, o których mowa w **pkt. 1 - 7** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
   b) warunków, o których mowa w **pkt. 6** i **8** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 8

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług**, oznaczonych symbolami **1MNW-U** – **4MNW-U**, ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
   b) zabudowa usługowa z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;
4) wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy – min. 0,05, maks. 1,05;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30%;
6) geometria dachów:
   a) budynków usługowych, mieszkalno-usługowych i mieszkalnych – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 22° do 42° oraz dachy płaskie,
   b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat oraz obiektów małej architektury – dowolna;
7) wysokość zabudowy – maks. 16,0 m, w tym wysokość budynków:
   a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych o dachach:

- płaskich – maks. 8,0 m,
- innych niż płaskie – maks. 11,0 m,

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

8) nakaz realizacji pokryć połaci dachowych dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
9) dopuszczenie:
   a) realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
   b) realizacji dachów umożliwiających wegetację roślin,
   c) zmiany sposobu użytkowania istniejących w dniu wejścia w życie planu lokali użytkowych zgodnie z **pkt. 1**;
10) zakaz lokalizacji:
   a) miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów, towarów lub surowców poza budynkami,
   b) budynków i garaży o elewacjach wykonanych z blachy falistej i trapezowej,
   c) tymczasowych obiektów budowlanych;
11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 16**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1** - **6**;
12) dla działek budowlanych i budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, które nie spełniają:
   a) któregokolwiek z warunków, o których mowa w **pkt. 1 - 7** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
   b) warunków, o których mowa w **pkt. 6** i **8** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 9

Dla **terenu usług lub stacji paliw płynnych**, oznaczonego symbolem **1U-INS**, ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego,
   b) stacja paliw płynnych z dopuszczeniem stacji gazowej;
2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 40%;
4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,02, maks. 0,8;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 20%;
6) geometria dachów:
   a) budynków usługowych – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 22° do 42° oraz dachy płaskie,
   b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat oraz obiektów małej architektury – dowolna;
7) wysokość zabudowy – maks. 16,0 m, w tym wysokość budynków:
   a) usługowych o dachach:
      - płaskich – maks. 8,0 m,
      - innych niż płaskie – maks. 11,0 m,
   b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat oraz obiektów małej architektury – maks. 6,0 m;
8) nakaz realizacji pokryć połaci dachowych dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
9) dopuszczenie:
   a) realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
   b) realizacji dachów umożliwiających wegetację roślin;
10) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży o elewacjach wykonanych z blachy falistej i trapezowej;
11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 16**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 - 6**;

Data wygenerowania dokumentu: 2024-08-17 2:09:20

12) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, które nie spełniają:
    a) któregokolwiek z warunków, o których mowa w **pkt. 1 - 7** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
    b) warunków, o których mowa w **pkt. 6** i **8** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 10

Dla **terenów zabudowy związanych z rolnictwem**, oznaczonych symbolami **1RZ** - **3RZ**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa zagrodowa i zabudowa produkcyjna w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z wykluczeniem wielkotowarowej produkcji rolnej;
2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;
4) wskaźnik intensywności zabudowy na terenach oznaczonych symbolami – min. 0,1, maks. 0,7;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 50%;
6) geometria dachów – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 22° do 42° oraz dachy płaskie;
7) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m, w tym wysokość budynków:
    a) mieszkalnych o dachach:
        – płaskich – maks. 8,0 m,
        – innych niż płaskie – maks. 11,0 m,
    b) gospodarczych oraz produkcji w gospodarstwach rolnych – 12,0 m,
    c) innych niż wymienione w **lit. a** - **b**, wiat oraz obiektów małej architektury – maks. 6,0 m;
8) nakaz realizacji pokryć połaci dachowych dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
9) dopuszczenie:
    a) realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
    b) realizacji dachów umożliwiających wegetację roślin,
10) zakaz lokalizacji:
    a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
    b) tymczasowych obiektów budowlanych i garaży wolnostojących;
11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 16**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1** - **6**;
12) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, które nie spełniają:
    a) któregokolwiek z warunków, o których mowa w **pkt. 1 - 7** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
    b) warunków, o których mowa **pkt. 6 i 8** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 11

Dla **terenu pompowni ścieków**, oznaczonego symbolem **1IKP**, ustala się:

1) przeznaczenie – przepompownia ścieków;
2) dopuszczenie realizacji zieleni oraz uzbrojenia terenu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 70%;
4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 0,7;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 1%;
6) geometria dachów – dowolna;

7) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m, w tym budynków – maks. 6,0 m.

§ 12

Dla **terenów rolnictwa z zakazem zabudowy lub terenów zieleni**, oznaczonych symbolami **1RN-Z** - **3RN-Z**, ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
   b) teren zieleni z wykluczeniem ogrodów działkowych;
2) w terenie oznaczonym symbolem **3RN-Z** dopuszczenie lokalizacji dojazdów oraz ciągów pieszo-jezdnych;
3) dopuszczenie realizacji uzbrojenia terenu i urządzeń hydrotechnicznych;
4) wysokość zabudowy – maks. 22,0 m, w tym wysokość obiektów małej architektury – maks. 5,0 m;
5) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 16**, nie ustala się wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wskaźnika intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

§ 13

Dla **terenów wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczonych symbolami **1WS, 2WS**, ustala się:

1) przeznaczenie – wody powierzchniowe śródlądowe;
2) dopuszczenie realizacji urządzeń hydrotechnicznych;
3) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m;
4) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 16**, nie ustala się wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wskaźnika intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

§ 14

Dla **terenu komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczonej symbolem **1KR** ustala się:

1) przeznaczenie – komunikacja drogowa wewnętrzna;
2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu od 3,0 m do 12,5 m;
3) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m.

Rozdział 3.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustalenia dotyczące kształtowania zagospodarowania terenu w zakresie miejsc do parkowania

§ 15

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz zlokalizowanych poza obszarem planu.
2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów z zachowaniem minimalnych wskaźników:
   1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 miejsca na lokal mieszkalny, w tym miejsca w garażu;
   2) dla usług zdrowia i opieki medycznej:
      a) 2 miejsca parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 50 m^2 powierzchni użytkowej,
      b) 2 miejsca parkingowe na 3 miejsca pracy;
   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 usług turystyki, w tym moteli, hoteli, pensjonatów:
      a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 40 m^2 powierzchni użytkowej,

Data wygenerowania dokumentu: 2024-08-17 2:09:20

b) 2 miejsca parkingowe dla samochodów na 3 miejsca pracy,
c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 3 miejsca pracy;

4) dla usług biurowych i administracji:
   a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 20 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce,
   b) 1,5 miejsca parkingowego dla rowerów na 50 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
5) dla handlu bez samoobsługi i aptek:
   a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 50 m^2 powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
   b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 50 m^2 powierzchni handlowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
6) dla handlu z samoobsługą (do 2000 m^2 powierzchni użytkowej):
   a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 50 m^2 powierzchni użytkowej,
   b) 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 3 miejsca pracy,
   c) 1 miejsce parkingowe dla samochodu dostawczego, lecz nie mniej niż po 2 miejsca;
7) dla usług gastronomii:
   a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 40 m^2 powierzchni użytkowej,
   b) 2 miejsca parkingowe dla samochodów na 3 miejsca pracy,
   c) 2 miejsca parkingowe dla rowerów na 80 m^2 powierzchni użytkowej;
8) dla usług nauki i edukacji:
   a) przedszkoli i żłobków – 1 miejsce parkingowe dla samochodów i 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 40 m^2 powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce na 2 miejsca pracy,
   b) szkół podstawowych – 1 miejsce parkingowe dla samochodów i 2 miejsca parkingowe dla rowerów na 100 m^2 powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce na 2 miejsca pracy,
   c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 10 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku;
9) dla stacji obsługi pojazdów i warsztatów samochodowych – 2 miejsca parkingowe dla samochodów na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca dla samochodów do 3,5 t i 1 miejsca dla pozostałych pojazdów;
10) dla myjni samochodowych - 2 miejsca parkingowe dla samochodów na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej, oraz 2 miejsca parkingowe dla samochodów na 3 miejsca pracy;
11) dla pozostałych usług – 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 40 m^2 oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;

3. Ustala się nakaz bilansowania liczby miejsc parkingowych wyłącznie w ramach terenu lub działki budowlanej.
4. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc 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.
5. Ustala się następujące sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2** i **4** w formie: parkingów podziemnych, terenowych, wbudowanych w budynki.
6. W przypadku zmiany sposobu użytkowania istniejących w dniu wejścia planu w życie lokali użytkowych na inne funkcje usługowe – możliwość odstąpienia od nakazu zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów, wynikającego z niniejszego paragrafu.
7. W przypadku zmiany sposobu użytkowania istniejących w dniu wejścia planu w życie lokali użytkowych na lokale mieszkalne – możliwość odstąpienia od nakazu zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów, wynikającego z niniejszego paragrafu.
8. Ustala się nakaz realizacji nasadzeń drzew w proporcji co najmniej 1 nasadzenie co 4 miejsca parkingowe nowo realizowane lub remontowanych parkingów terenowych, z wyjątkiem terenu **1U-INS**.

Data wygenerowania dokumentu: 2024-08-17 2:09:20

9. Ustala się nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych dla nowo realizowanych, przebudowywanych lub remontowanych parkingów terenowych, z wyjątkiem terenu **1U-INS**.

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 uzbrojenia terenu, w tym obiektów liniowych, z zastrzeżeniem **pkt. 3** i **4**;
2) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu, z zastrzeżeniem **pkt. 3**;
3) dla nowych, przebudowywanych lub rozbudowywanych podziemnych sieci lub obiektów liniowych nakaz uwzględnienia możliwości realizacji szpalerów drzew przyulicznych;
4) w zakresie **bezprzewodowej łączności publicznej** – lokalizacja wyłącznie:
   a) infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu na terenach oznaczonych symbolami: **1MNW**, **2MNW**, **1MNW-U** – **4MNW-U**, **1RZ** –**3RZ, 1U-INS;**
   b) urządzeń technicznych wraz z konstrukcją wsporczą na dachach budynków na pozostałych terenach;
5) 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, oznaczonych na mapie zasadniczej;
6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych**:
   a) zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej,
   b) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, oznaczonej na mapie zasadniczej;
7) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, a w szczególności do istniejących kanałów sanitarnych, oznaczonych na mapie zasadniczej;
8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dostawy z:
   a) indywidualnych źródeł ciepła,
   b) odnawialnych źródeł energii,
   c) sieci elektroenergetycznej,
   d) sieci gazowej,
   e) sieci ciepłowniczej;
9) 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;
10) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dostawy z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów, oznaczonych na mapie zasadniczej;
11) w zakresie **telekomunikacji** – dostęp do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
12) w zakresie **gospodarki odpadami** – nakaz postępowania:
   a) z odpadami komunalnymi zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2519 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 z późn. zm).

Data wygenerowania dokumentu: 2024-08-17 2:09:20

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) zakaz zagospodarowania terenów na cele związane z gospodarowaniem odpadami za wyjątkiem:

a) wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę,

b) nieprofesjonalnej działalności w zakresie zbierania odpadów w rozumieniu ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 699 z późn. zm);

3) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112) w oparciu o art. 114 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.), na terenach oznaczonych symbolami:

a) **1MNW, 2MNW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) **1MNW-U** – **4MNW-U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

c) **1RZ** – **3RZ** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

d) **1U-INS:**

- dla usług zdrowia i pomocy społecznej – jak dla terenów domów opieki i szpitali w miastach,
- dla usług nauki i edukacji - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Rozdział 6.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 18

Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego WK 7389 „Studzienice”.

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 terenów oznaczonych symbolami: **1MNW**, **2MNW**, **1MNW-U** – **4MNW-U**, **1U-INS**:
      a) szerokość frontów działek – min. 18,0 m,
      b) powierzchnia działek – min. 800 m^2;

Data wygenerowania dokumentu: 2024-08-17 2:09:20

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

2. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału.

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

Tereny inwestycji celu publicznego zostały oznaczone następującymi symbolami: **1WS, 2WS, 1IKP.**

§ 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.