UCHWAŁA NR……/……/24
RADY MIASTA TYCHY
z dnia …… 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej, Oświęcimskiej, Długiej i Goździków 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 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 4 ust. 2 Ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) oraz art. 67 ust. 3 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Przestrzennej i Infrastruktury,

RADA MIASTA TYCHY
stwierdza,

zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej, Oświęcimskiej, Długiej i Goździków w Tychach - etap II z ustaleniami 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 uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej, Oświęcimskiej, Długiej i Goździków 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, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
   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 oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu;
   6) Rozdział 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
   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 5, 7, 9, 11 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

§ 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, w granicach określonych na rysunku planu, obejmuje obszar o powierzchni około 27,5 ha i stanowi II etap realizacji Uchwały Nr 0150/XIV/295/07 Rady Miasta Tychy z dnia 29 listopada 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej, Oświęcimskiej, Długiej i Goździków.

§ 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**,
   e) zabytek archeologiczny – stanowisko archeologiczne AZP 101-48/1 Jaroszowice, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków pod kartą nr GEZ V/8,
   f) strefa (sz) – strefa zieleni urządzonej;
2) informacyjne:
   a) wodociąg magistralny Ø1400 mm,
   b) gazociąg wysokiego ciśnienia Ø300 mm CN 2,5 MPa.

§ 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) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu, określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza nieprzekraczalną linią zabudowy, o ile z ustaleń szczegółowych planu miejscowego nie wynika inaczej:
   a) obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, stanowisk postojowych,
   b) balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji wysuniętych na odległość nie przekraczającą 1 m;
4) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
5) **wysokość obiektów budowlanych** – różnica pomiędzy wysokością:
   a) najwyżej położonego punktu budynku wraz z instalacjami lub urządzeniami budowlanymi i technicznymi, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
   b) najwyżej położonego punktu budowli wraz z instalacjami i urządzeniami budowlanymi, a najniżej położonego punktu budowli w stosunku do poziomu terenu;
6) **zabudowa** – obiekt budowlany lub obiekty budowlane, w tym budynek lub zespół budynków, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, w tym drogami wewnętrznymi, dojazdami, garażami, budynkami gospodarczymi, parkingami, zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
7) **zabudowa mieszkaniowo-usługowa** – zabudowa, w której w budynkach występują maksymalnie dwa lokale mieszkalne i lokale użytkowe o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku, albo budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki usługowe realizowane na wspólnej działce budowlanej, o ile z ustaleń szczegółowych planu nie wynika inaczej;
8) **zabudowa usługowo–mieszkaniowa** – zabudowa, w której w budynkach występują lokale użytkowe i maksymalnie dwa lokale mieszkalne o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku, o ile z ustaleń szczegółowych planu nie wynika inaczej;
9) **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;

10) **usługi drobne** – usługi, o łącznej powierzchni użytkowej lokali lub budynków nieprzekraczającej 100 m² w granicach działki budowlanej, w zakresie: handlu detalicznego, gastronomi, naprawy obuwia i wyrobów skórzanych, krawiectwa, pralni, jubilerstwa, zegarmistrzostwa, usług fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, fryzjerskich, kosmetycznych, solaria, gabinetów masażu, napraw artykułów użytku osobistego i domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
11) **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;
12) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, podziemnego uzbrojenia terenu – wraz z urządzeniami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;
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 2023 r. poz. 733).

§ 6

W planie wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednio symbolami:
1) **MN1** – **MN8** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) **MU1** – **MU2** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
3) **UMN1** – **UMN2** – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
4) **U1** – **U3** – tereny zabudowy usługowej;
5) **UP1** – teren zabudowy usługowo-produkcyjnej;
6) **Z1** – **Z6** – tereny zieleni;
7) **WS1** – **WS5** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
8) **KDL1** – teren komunikacji - droga publiczna klasy lokalnej;
9) **KDD1** – teren komunikacji - droga publiczna klasy dojazdowej;
10) **KDW1** – **KDW9** – tereny komunikacji - drogi wewnętrzne.

Rozdział 2
PRZEZNACZENIE, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY, WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 7

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolami **MN1** – **MN8**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z dopuszczeniem w lokalach użytkowych usytuowanych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych usług w zakresie:
   a) usług biurowych,
   b) usług drobnych,
   c) usług społecznych;
2) forma zabudowy – wolnostojąca;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
5) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,00, maks. 0,6;
6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45%;
7) geometria dachów:
   a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
      - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°,
      - dachy płaskie wyłącznie dla budynków albo części budynków o wysokości maks. 5 m,
   b) budynków innych niż wymienione w lit. a, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
8) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) budynków:
      - mieszkalnych jednorodzinnych – maks. 9,0 m,
      - innych niż wymienione w tiret pierwsze – maks. 6,0 m,
   b) budowli - maks. 9,0 m;
9) wysokość obiektów budowlanych – maks. 14,0 m, w tym wysokość wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 6,0 m;
10) dla elewacji budynków ustala się:
   a) w zakresie materiałów – dopuszczenie stosowania wyłącznie: ceramiki, tynków, kamienia naturalnego, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła, stopów stali nierdzewnych, materiałów umożliwiających wegetację roślin, a także deski elewacyjnej za wyjątkiem deski wykonanej z polichlorku winylu (PCW),
   b) w zakresie kolorystyki tynków – dopuszczenie stosowania wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL, dla co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji:
      - odcieni bieli o numerach: 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016,
      - odcieni szarości i beży o numerach: 1001, 1019, 7001, 7004, 7030, 7032, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018;
11) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych:
      - innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: grafitowym, brązowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej,
      - umożliwiających wegetację roślin,
      - zespolonych z instalacją odnawialnego źródła energii wykorzystującego energię promieniowania słonecznego,
12) zakaz lokalizacji:
   a) miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów, towarów lub surowców poza budynkami,

b) budynków gospodarczych, garaży, tymczasowych obiektów budowlanych – o elewacjach wykonanych z blachy falistej lub trapezowej,
c) powyżej 2 miejsc do parkowania w formie garaży;

13) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 20, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 - 7 i 9;

14) dla działek budowlanych i 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 budynków,
b) warunku, o którym mowa w pkt 3 ‑ dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 8, wyłącznie w konturach budynków,
c) warunków, o których mowa w pkt 7 i 10 ‑ dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym.

§ 8

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, oznaczonych symbolami **MU1** – **MU2**, ustala się:

1) przeznaczenie:
a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z usługami w zakresie:
– usług biurowych,
– usług drobnych,
– usług społecznych,
– usług gastronomii,
– handlu detalicznego,
b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z dopuszczeniem usług w lokalach użytkowych w zakresie wymienionym w lit. a;

2) forma zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza;

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

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;

5) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,00, maks. 0,7;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;

7) geometria dachów:
a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkaniowo-usługowych:
- dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°,
- dachy płaskie, wyłącznie dla budynków albo części budynków o wysokości maks. 5 m,
b) budynków innych niż wymienione w lit. a, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;

8) maksymalna wysokość zabudowy:
a) budynków:
- mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkaniowo-usługowych – maks. 9,0 m,
- innych niż wymienione w tiret pierwsze – maks. 6,0 m,
b) budowli - maks. 9,0 m;

9) wysokość obiektów budowlanych – maks. 14,0 m, w tym wysokość wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 6,0 m;
10) dla elewacji budynków ustala się:
   a) w zakresie materiałów – dopuszczenie stosowania wyłącznie: ceramiki, tynków, kamienia naturalnego, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła, stopów stali nierdzewnych, materiałów umożliwiających wegetację roślin, a także deski elewacyjnej za wyjątkiem deski wykonanej z polichlorku winylu (PCW),
   b) w zakresie kolorystyki tynków – dopuszczenie stosowania wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL, dla co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji:
      - odcieni bieli o numerach: 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016,
      - odcieni szarości i beży o numerach: 1001, 1019, 7001, 7004, 7030, 7032, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018;
11) dopuszczenie:
   a) realizacji pokryć połaci dachowych:
      - innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: grafitowym, brązowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej,
      - umożliwiających wegetację roślin,
      - zespolonych z instalacją odnawialnego źródła energii wykorzystującego energię promieniowania słonecznego,
   b) lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkaniowo-usługowych w granicach działek budowlanych wyłącznie na zasadach zabudowy bliźniaczej;
12) zakaz lokalizacji:
   a) miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów, towarów lub surowców poza budynkami,
   b) budynków gospodarczych, garaży, tymczasowych obiektów budowlanych – o elewacjach wykonanych z blachy falistej lub trapezowej,
   c) powyżej 2 miejsc do parkowania w formie garaży;
d) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 20, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 - 7 i 9;
13) dla działek budowlanych i 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 budynków,
   b) warunku, o którym mowa w pkt 3 ‑ dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 8, wyłącznie w konturach budynków,
   c) warunków, o których mowa w pkt 7 i 10 ‑ dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym.

§ 9

Dla **terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolami **UMN1** – **UMN2,** ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) zabudowa usługowa, z usługami w zakresie:

- usług drobnych,
- usług biurowych,
- usług społecznych,
- usług gastronomii,
- handlu detalicznego,
- zamieszkania zbiorowego,

b) zabudowa usługowo-mieszkaniowa, z usługami w zakresie wymienionym w lit. a,
c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług, w lokalach użytkowych usytuowanych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, w zakresie wymienionym w lit. a;

2) forma zabudowy:
a) budynków usługowych, usługowo-mieszkaniowych – wolnostojąca,
b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – grupowa, szeregowa, bliźniacza, wolnostojąca;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
5) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,00, maks. 0,8;
6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
7) geometria dachów:
a) budynków usługowych, usługowo-mieszkaniowych, mieszkalnych jednorodzinnych:
- dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°,
- dachy płaskie,

b) budynków innych niż wymienione w lit. a, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych - dowolna;
8) maksymalna wysokość zabudowy:
a) budynków:
- usługowych, usługowo-mieszkaniowych, mieszkalnych jednorodzinnych - maks. 9,0 m,
- budynków innych niż wymienione w tiret pierwsze – maks. 6,0 m;

b) budowli - maks. 9 m;
9) wysokość obiektów budowlanych – maks. 14,0 m, w tym wysokość wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 6,0 m;
10) dla elewacji budynków ustala się:
a) w zakresie materiałów – dopuszczenie stosowania wyłącznie: ceramiki, tynków, kamienia naturalnego, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła, stopów stali nierdzewnych, materiałów umożliwiających wegetację roślin, a także deski elewacyjnej za wyjątkiem deski wykonanej z polichlorku winylu (PCW),
b) w zakresie kolorystyki tynków – dopuszczenie stosowania wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL, dla co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji:
- odcieni bieli o numerach: 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016,
- odcieni szarości i beży o numerach: 1001, 1019, 7001, 7004, 7030, 7032, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018;

11) dopuszczenie:
a) realizacji pokryć połaci dachowych:
- innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: grafitowym, brązowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej,
- umożliwiających wegetację roślin,

- zespolonych z instalacją odnawialnego źródła energii wykorzystującego energię promieniowania słonecznego,

b) lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w granicach działek budowlanych wyłącznie na zasadach zabudowy bliźniaczej, grupowej lub szeregowej;

12) zakaz lokalizacji:
   a) miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów, towarów lub surowców poza budynkami,
   b) budynków gospodarczych, garaży, tymczasowych obiektów budowlanych – o elewacjach wykonanych z blachy falistej lub trapezowej,
   c) powyżej 10 miejsc do parkowania w formie garaży;
13) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 20, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 - 7 i 9;
14) dla działek budowlanych i 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 budynków,
   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 10 ‑ dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym.

§ 10

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

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa, z wykluczeniem gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%;
4) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,00, maks. 1,0;
5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%, z czego co najmniej połowa urządzona jako nieutwardzona powierzchnia na gruncie zapewniająca wegetację roślin, z wykluczeniem zastosowania geokraty, kostki betonowej ażurowej i żwiru;
6) geometria dachów:
   a) dachy płaskie,
   b) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;
7) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) budynków:
      - usługowych – maks. 10,0 m,
      - budynków innych niż wymienione w tiret pierwsze– maks. 6,0 m,
   b) budowli – maks. 10,0 m;
8) wysokość obiektów budowlanych – maks. 15,0 m, w tym wysokość wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 6,0 m;
9) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych:
   a) innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym 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 lub tymczasowymi obiektami budowlanymi,
   b) tymczasowych obiektów budowlanych - o elewacjach wykonanych z blachy falistej i trapezowej;
11) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 20, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 - 6;
12) dla działek budowlanych i 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 - 6 ‑ dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków,
   b) warunku, o którym mowa w pkt 2 ‑ dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
   c) warunków, o których mowa w pkt 6 i 8 ‑ dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym.

§ 11

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

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa, z wykluczeniem:
   a) gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
   b) baz transportowych,
   c) centrów logistycznych i magazynowych;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
4) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,00, maks. 1,0;
5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%, z czego co najmniej połowa urządzona jako nieutwardzona powierzchnia na gruncie zapewniająca wegetację roślin, z wykluczeniem zastosowania geokraty, kostki betonowej ażurowej i żwiru;
6) geometria dachów:
   a) dachy płaskie,
   b) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;
7) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) budynków:
      - usługowych – maks. 10,0 m,
      - budynków innych niż wymienione w tiret pierwsze – maks. 6,0 m;
   b) budowli – maks. 10,0 m;
8) wysokość obiektów budowlanych – maks. 15,0 m, w tym wysokość wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 6,0 m;
9) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych:
   a) innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym lub naturalnej dachówki ceramicznej,
   b) umożliwiających wegetację roślin,
   c) zespolonych z instalacją odnawialnego źródła energii wykorzystującego energię promieniowania słonecznego;
10) w strefie **(sz)** oznaczonej na rysunku planu:

a) nakaz urządzenia zieleni izolacyjnej, w tym w formie szpalerów lub pasa zieleni zimozielonej,
b) dopuszczenie urządzenia zieleni urządzonej;
11) zakaz lokalizacji:
a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami lub tymczasowymi obiektami budowlanymi,
b) tymczasowych obiektów budowlanych - o elewacjach wykonanych z blachy falistej i trapezowej;
12) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 20, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 - 6;
13) dla działek budowlanych i 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 - 6 ‑ dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków,
b) warunku, o którym mowa w pkt 2 ‑ dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
c) warunków, o których mowa w pkt 6 i 8 ‑ dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym.

§ 12

Dla **terenu zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **U3**, ustala się:
1) przeznaczenie – zabudowa usługowa, z wykluczeniem:
a) gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
b) baz transportowych,
c) centrów logistycznych i magazynowych;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%;
4) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,00, maks. 1,0;
5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 15%;
6) geometria dachów:
a) dachy płaskie,
b) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;
7) maksymalna wysokość zabudowy:
a) budynków:
- usługowych – maks. 10,0 m,
- budynków innych niż wymienione w tiret pierwsze – maks. 6,0 m;
b) budowli – maks. 10,0 m;
8) wysokość obiektów budowlanych – maks. 15,0 m, w tym wysokość wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 6,0 m;
9) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych:
a) innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym 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, tymczasowymi obiektami budowlanymi,
b) tymczasowych obiektów budowlanych - o elewacjach wykonanych z blachy falistej i trapezowej;

11) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 20, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 - 6;

12) dla działek budowlanych i 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 - 6 ‑ dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków,
b) warunku, o którym mowa w pkt 2 ‑ dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
c) warunków, o których mowa w pkt 6 i 8 ‑ dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym.

§ 13

Dla **terenu zabudowy usługowo-produkcyjnej**, oznaczonego symbolem **UP1**, ustala się:

1) przeznaczenie:
a) zabudowa usługowa, z wykluczeniem gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
b) zabudowa produkcyjna w zakresie:
- produkcji elektroniki,
- produkcji przewodów i kabli elektronicznych i elektrycznych;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 35%;
4) nadziemna intensywności zabudowy - min. 0,00, maks. 0,7;
5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%;
6) geometria dachów:
a) dachy płaskie,
b) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;

7) maksymalna wysokość zabudowy:
a) budynków:
- usługowych, produkcyjnych – maks. 10,0 m,
- budynków innych niż wymienione w tiret pierwsze - maks. 6,0 m;

b) budowli – maks. 10,0 m;

8) wysokość obiektów budowlanych - maks. 15,0 m, w tym wysokość wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 6,0 m;

9) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych:
a) innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym 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, tymczasowymi obiektami budowlanymi,
b) tymczasowych obiektów budowlanych - o elewacjach wykonanych z blachy falistej i trapezowej;

11) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 20, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 - 6;
12) dla działek budowlanych i 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 budynków,
b) warunku, o którym mowa w pkt 2 ‑ dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
c) warunku, o którym mowa w pkt 6 i 8 ‑ dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym.

§ 14

Dla **terenów zieleni**, oznaczonych symbolami **Z1 – Z6**, ustala się:
1) przeznaczenie – zieleń, z dopuszczeniem lokalizacji:
a) budowli hydrotechnicznych,
b) ciągów pieszych lub rowerowych;
2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 65 %;
3) dla dróg wewnętrznych, ciągów pieszych lub rowerowych oraz budowli hydrotechnicznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 20, 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, geometrii dachu;
4) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m.

§ 15

Dla **terenów wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczonych symbolami **WS1 – WS5**, ustala się:
1) przeznaczenie – wody powierzchniowe śródlądowe;
2) dopuszczenie lokalizacji budowli hydrotechnicznych, kładek pieszych lub rowerowych, obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 20, dla których nie ustala się: wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wskaźnika intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, geometrii dachu, wysokości zabudowy;
3) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m.

§ 16

Dla **terenu komunikacji – droga publiczna klasy lokalnej**, oznaczonego symbolem **KDL1**, ustala się:
1) przeznaczenie – droga publiczna klasy lokalnej;
2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 14,5 m do 74,5 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) dopuszczenie zieleni urządzonej;

4) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m.

§ 17

Dla **terenu komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej**, oznaczonego symbolem **KDD1**, ustala się:

1) przeznaczenie – droga publiczna klasy dojazdowej;
2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, od 8 m do 20,5 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) dopuszczenie zieleni urządzonej;
4) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m.

§ 18

Dla **terenów komunikacji – drogi wewnętrzne**, oznaczone symbolami **KDW1** – **KDW9**, ustala się:

1) przeznaczenie – drogi wewnętrzne;
2) szerokość pasów drogowych lub części pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu dla terenów o symbolach:
   a) **KDW1** od 8,5 m do 21 m,
   b) **KDW2** od 6 m do 17 m,
   c) **KDW3** od 6 m do 16 m,
   d) **KDW4** od 8 m do 18 m,
   e) **KDW5** od 8 m do 18 m,
   f) **KDW6** od 8 m 14 m,
   g) **KDW7** od 6 m do 10 m,
   h) **KDW8** od 10 m do 13 m,
   i) **KDW9** od 10 m do 20 m;
3) dopuszczenie zieleni urządzonej;
4) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m.

Rozdział 3
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 19

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących lub projektowanych dróg, w tym wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz zlokalizowanych poza obszarem planu.
2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów lub rowerów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:

1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych albo części mieszkalnych budynków - 2 miejsca postojowe na każde mieszkanie;
2) dla zabudowy usługowej z zakresu usług biurowych, drobnych, społecznych:
   a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 20 m² powierzchni użytkowej,
   b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m² powierzchni użytkowej;
3) dla moteli, hoteli i pensjonatów:
   a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 2 lokale zakwaterowania,
   b) 2 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 3 stanowiska pracy,
   c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 3 stanowiska pracy;
4) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych i innych podobnych:

a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 20 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m² powierzchni użytkowej;

5) dla handlu bez samoobsługi i aptek:
a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 20 m² powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m² powierzchni handlowej lecz nie mniej niż 2 miejsca;

6) dla handlu z samoobsługą:
a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 50 m² powierzchni handlowo-magazynowej,
b) 1 miejsce parkingowe dla samochodu realizującego dostawy,
c) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 3 stanowiska pracy,
d) 1 parkingowe dla rowerów na każde 50 m² powierzchni sprzedaży;

7) hurtownie, magazyny, składy budowlane, centra ogrodnicze, centra logistyczne:
a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 200 m² powierzchni użytkowej,
b) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 2 stanowiska pracy,
c) 1 miejsce parkingowe dla samochodów ciężarowych;

8) dla restauracji, kawiarni:
a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 4 miejsca konsumpcyjne,
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 m² powierzchni użytkowej,
b) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 2 stanowiska pracy,
c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 40 m² powierzchni użytkowej;

11) dla przedszkoli i żłobków:
a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 40 m² powierzchni użytkowej,
b) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 2 stanowiska pracy,
c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 40 m² powierzchni użytkowej;

12) dla pozostałych usług lub produkcji – 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m² powierzchni użytkowej.

3. Poza drogami publicznymi, strefami ruchu lub strefami zamieszkania, o których mowa w art. 12a Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 320), ustala się nakaz zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

1) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 6-15;

2) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 16-40;

3) 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 41-100;

4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

4. Ustala się następujące sposoby realizacji miejsc do parkowania, 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

§ 20

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 **bezprzewodowej łączności publicznej** – dopuszczenie lokalizacji wyłącznie:
   a) infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu na terenach oznaczonych symbolami **MN1** – **MN8**, **MU1** – **MU2**, **UMN1** – **UMN2**,
   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: w110, wo110, woA150, wo160, wo200, 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: ks160, ks200, ks250, oznaczonych na mapie zasadniczej;
6) 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: kd200, kd250, kd315, kd400, kd500 oznaczonych na mapie zasadniczej;
7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw z:
   a) indywidualnych źródeł ciepła,
   b) odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych,
   c) zdalaczynnej sieci ciepłowniczej;
8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dopuszczenie dostaw z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym 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** – dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów: gs40, gs63, gs90 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 z:
    a) odpadami komunalnymi zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1469 z późn. zm.) oraz uchwałami Rady Miasta regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi,

b) odpadami zgodnie z Ustawą z 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1587 z późn. zm.).

Rozdział 5
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY ORAZ ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

§ 21

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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, odprowadzania wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **Rozdziale 4**;

2) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (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 2024 r., poz. 54) na terenach oznaczonych symbolami:
   a) **MN1** – **MN8** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) **MU1** – **MU2**, **UMN1** – **UMN2** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Rozdział 6
ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

§ 22

1. W obszarze planu położony jest zabytek archeologiczny oznaczony na rysunku planu i ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków pod kartą nr GEZ V/8 jako stanowisko archeologiczne AZP 101 48/1.
2. Dla zabytku, o którym mowa w **ust. 1**:
   1) ustala się ochronę konserwatorską na podstawie ustaleń planu miejscowego;
   2) zastosowanie maja art. 31 ust. 1a, art. 32 ust. 1, art. 33 ust. 1. Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840 z późn. zm.).

Rozdział 7
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 20%, lub zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;

   2) dla terenów o symbolach **MN1** – **MN8**:

   a) szerokość frontów działek – dla zabudowy wolnostojącej – min. 16 m,

   b) powierzchnia działek – dla zabudowy wolnostojącej – min. 600 m²;

   3) dla terenów o symbolach **MU1** – **MU2**:

   a) szerokość frontów działek:

- dla zabudowy wolnostojącej - min. 18 m,
- dla zabudowy bliźniaczej - min. 14 m,

b) powierzchnia działek:

- dla zabudowy wolnostojącej - min. 800 m²,
- dla zabudowy bliźniaczej - min. 500 m²;

4) dla terenów o symbolach **UMN1** – **UMN2**:

a) szerokość frontów działek:

- dla zabudowy szeregowej - min. 8 m,
- dla zabudowy grupowej - min. 10 m,
- dla zabudowy bliźniaczej - min. 12 m,
- dla zabudowy wolnostojącej – min. 16 m;

b) powierzchnia działek:

- dla zabudowy szeregowej - min. 200 m²,
- dla zabudowy grupowej - min. 300 m²,
- dla zabudowy bliźniaczej - min. 400 m²;
- dla zabudowy wolnostojącej – min. 600 m²;

5) dla terenów o symbolach **U1** – **U3**:

a) szerokość frontów działek – min. 20 m,

b) powierzchnia działek – min. 1000 m^2;

6) dla terenu o symbolu **UP1**:

a) szerokość frontów działek – min. 30 m,

b) powierzchnia działek – min. 1400 m^2;

7) dla terenów nie wymienionych w pkt. 2 - 6 nie ustala się parametrów dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania 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

§ 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 9
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 25

W obszarze planu ustala się tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, oznaczone następującymi symbolami: **KDL1**, **KDD1**.

§ 26

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 27

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR ...../.../24
RADY MIASTA TYCHY Z DNIA .....2024 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC: BESKIDZKIEJ, OŚWIĘCIMSKIEJ, DŁUGIEJ I GOŹDZIKÓW W TYCHACH - etap II

RYSUNEK PLANU **SKALA 1 : 1000**

SKALA 1 : 1000
0 10 20

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- granice obszaru planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MU - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
- UMN - tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej
- U - tereny zabudowy usługowej
- UP - teren zabudowy usługowo-produkcyjnej
- Z - tereny zieleni
- WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- KDL - teren komunikacji - droga publiczna klasy lokalnej
- KDD - teren komunikacji - droga publiczna klasy dojazdowej
- KDW - tereny komunikacji - drogi wewnętrzne
- zabytek archeologiczny - stanowisko archeologiczne AZP 101-48/1 Jaroszowice, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków pod kartą nr GEZ V/8
- (SZ) - strefa zieleni urządzonej

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- wodociąg magistralny Ø1400 mm
- gazociąg wysokiego ciśnienia Ø300 mm CN 2,5 MPa

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. Z PÓŹN. ZM.

RYSUNEK STUDIUM MIASTA TYCHY **SKALA 1: 10000**

granice obszaru objętego planem miejscowym

ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ - KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW

- MU - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej
- UM - obszary zabudowy usługowo-mieszkaniowej niskiej
- U - obszary usługowe
- KD.. - obszary dróg i placów (w klasach: S(GP), GP, G, Z, L, D)

ELEMENTY STRUKTURY PRZESTRZENNEJ WYMAGAJĄCE ZACHOWANIA ORAZ REHABILITACJI WARTOŚCI DZIEDZICTWA KULTUROWEGO OBIEKTY I OBSZARY O WALORACH ZABYTKOWYCH WSKAZANE DO UJĘCIA W EWIDENCJI ZABYTKÓW

- stanowisko archeologiczne

ELEMENTY STRUKTURY PRZESTRZENNEJ WYMAGAJĄCE UKSZTAŁTOWANIA

OS. STRATEGICZNE OBSZARY ROZWOJOWE

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO - KLASYFIKACJA FUNKCJONALNA DRÓG PUBLICZNYCH

KDZ droga zbiorcza KDL droga lokalna [1-5] drogi planowane [numer odcinka zgodnie z tekstem]
[15] drogi planowane - przebieg do przesądzenia w planie miejscowym

Układ współrzędnych zgodny z obowiązującym systemem odniesień przestrzennych: PL-2000(6)

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego udostępniona przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Tychach - licencja nr GWG-ODGiK.6642.352.2024_2477_P