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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Dzwonkowej, Jaskrów i Marzanny 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 2023 r. poz. 40 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 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 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,

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Dzwonkowej, Jaskrów i Marzanny 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 obszaru położonego w rejonie ul. Dzwonkowej, Jaskrów i Marzanny 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, 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. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
7) Rozdział 7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
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 5, 7 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2

1. Załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną część, jest załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000, zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy” w skali 1 : 10 000 z oznaczeniem granic obszaru planu.
2. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:
   1) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
   2) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.
3. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 15,6 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację Uchwały Nr XLIX/914/23 Rady Miasta Tychy z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Dzwonkowej, Jaskrów i Marzanny 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) numer oraz symbol literowy terenu o przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania ustalonych w planie - zgodnie z **§ 6** i oznaczeniem na rysunku planu,
   e) strefa sanitarna od cmentarza – 50 m,
   f) strefa sanitarna od cmentarza – 150 m;
2) informacyjne:
   a) stanowisko archeologiczne nr AZP 101-47/4,
   b) gazociąg wysokiego ciśnienia DN300 PN 2,5 MPa,
   c) istniejące wodociągi magistralne Ø 1400 i Ø 1600,
   d) strefa kontrolowana gazociągu DN300 PN 2,5 MPa,
   e) granica strefy sanitarnej od cmentarza – 50 m,
   f) granica strefy sanitarnej od cmentarza – 150 m.

§ 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** – 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;
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 budynku** – o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2022, poz. 1679);
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 budynku** – 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) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°,
9) **przepisy odrębne** – przepisy obowiązujących ustaw, innych niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z aktami wykonawczymi.

§ 6

W planie wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednio symbolami:
1) **1MN-U** i **2MN-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
2) **1MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
3) **1UH-RZM** – teren usług handlu lub zabudowy zagrodowej;
4) **1RN-RZM** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zabudowy zagrodowej;
5) **1IKP** – teren pompowni ścieków;
6) **1KDL** – teren drogi lokalnej.

Rozdział 2
Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu

§ 7

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**, oznaczonych symbolami **1MN-U** i **2MN-U**, ustala się:
1) przeznaczenie:
   a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
   b) tereny usług z wykluczeniem:
      - usług handlu hurtowego,
      - usług handlu wielkopowierzchniowego;
2) w zabudowie, o której mowa w **pkt. 1 lit. a**, dopuszcza się usługi: handlu detalicznego, rzemieślnicze, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, biurowe i administracji;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) udział powierzchni zabudowy – maks. 30%;
5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku w zabudowie:
   a) wolnostojącej – maks. 250 m^2,
   b) bliźniaczej – maks. 150 m^2;
6) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,05, maks. 0,7;
7) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 35%;
8) geometria dachów:
   a) budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42° z zastrzeżeniem **lit. b**,
   b) budynków mieszkalnych o wysokości do 5 m lub ich części o wysokości do 5 m – dopuszczenie dachów płaskich,
   c) budynków innych niż wymienione w **lit. a i b** oraz wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych:
      - dachy płaskie,

- dachy jednospadowe, dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 42°;

9) wysokość zabudowy:
   a) budynków mieszkalnych i usługowych – maks. 9,0 m,
   b) budowli – maks. 6,0 m;
10) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych:
   a) w kolorach grafitowym, brązowym lub naturalnej dachówki ceramicznej,
   b) umożliwiających wegetację roślin,
   c) zespolonych z instalacją odnawialnego źródła energii wykorzystującego energię promieniowania słonecznego;
11) dla elewacji budynków ustala się:
   a) w zakresie materiałów – dopuszczenie stosowania wyłącznie: ceramiki, tynków, kamienia naturalnego, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła, stopów stali nierdzewnych, deski elewacyjnej za wyjątkiem deski wykonanej z polichlorku winylu (PCW), a także materiałów umożliwiających wegetację roślin;
   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: 1000 – 1002, 1013 – 1015, 9001, 1019, 7001, 7004, 7030, 7032, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018;
12) w przypadku zabudowy bliźniaczej, dopuszczenie lokalizowania budynku w granicy działki, w styku z budynkiem zlokalizowanym na działce sąsiedniej;
13) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 14**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 - 8**, **10** i **11**;
14) dla terenu oznaczonego symbolem **2MN-U** – w strefach sanitarnych od cmentarza, nakaz uwzględnienia uwarunkowań, o których mowa w **§ 17 pkt. 2**;
15) zakaz lokalizacji:
   a) miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów, towarów lub surowców poza budynkami,
   b) warsztatów, w tym samochodowych, blacharskich i lakierniczych, usług obsługi pojazdów, w tym myjni samochodowych,
   c) usług powodujących ponadnormatywne uciążliwości związane z emisją substancji, energii oraz hałasu,
   d) tymczasowych obiektów budowlanych i budynków gospodarczych w pasie o szerokości 10,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu,
   e) wykonanych z blachy falistej lub blachy trapezowej: tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych, garaży,
   f) zespołu garaży powyżej 2 stanowisk parkingowych,
   g) przeznaczonych na wynajem garaży wolnostojących lub w zespołach;
16) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
   a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1 - 11** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
   b) warunków określonych w **pkt. 8** i **10 lit. a** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym;
17) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej:
   a) wolnostojącej – dla każdego budynku – min. 600 m^2,
   b) bliźniaczej – dla każdego budynku – min. 300 m^2.

§ 8

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług**, oznaczonego symbolem **1MW-U**, ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
   b) teren usług z wykluczeniem:
      - usług handlu hurtowego,
      - usług handlu wielkopowierzchniowego;
2) w zabudowie, o której mowa w **pkt. 1 lit. a**, dopuszcza się usługi: handlu detalicznego, rzemieślnicze, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, biurowe i administracji;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) udział powierzchni zabudowy – maks. 35%;
5) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,1, maks. 1,0;
6) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 35%;
7) geometria dachów:
   a) budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42° z zastrzeżeniem **lit. b**,
   b) budynków mieszkalnych o wysokości do 5 m lub ich części o wysokości do 5 m – dopuszczenie dachów płaskich,
   c) budynków innych niż wymienione w **lit. a i b** oraz wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych:
      - dachy płaskie,
      - dachy jednospadowe, dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 42°;
8) wysokość zabudowy:
   a) budynków mieszkalnych i usługowych – maks. 9,0 m,
   b) budowli – maks. 6,0 m;
9) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych:
   a) w kolorach grafitowym, brązowym lub naturalnej dachówki ceramicznej,
   b) umożliwiających wegetację roślin,
   c) zespolonych z instalacją odnawialnego źródła energii wykorzystującego energię promieniowania słonecznego;
10) dla elewacji budynków ustala się:
   a) w zakresie materiałów – dopuszczenie stosowania wyłącznie: ceramiki, tynków, kamienia naturalnego, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła, stopów stali nierdzewnych, deski elewacyjnej za wyjątkiem deski wykonanej z polichlorku winylu (PCW), a także materiałów umożliwiających wegetację roślin;
   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, 1002, 1013 – 1015, 9001, 1019, 7001, 7004, 7030, 7032, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018;
11) zakaz lokalizacji:
   a) miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów lub surowców poza budynkami,
   b) warsztatów, w tym samochodowych, blacharskich i lakierniczych, usług obsługi pojazdów, w tym myjni samochodowych,
   c) usług powodujących ponadnormatywne uciążliwości związane z emisją substancji, energii oraz hałasu,
   d) tymczasowych obiektów budowlanych i budynków gospodarczych w pasie o szerokości 10,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu,
   e) wykonanych z blachy falistej lub blachy trapezowej: tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych, garaży,
   f) zespołu garaży powyżej 2 stanowisk parkingowych,
   g) przeznaczonych na wynajem garaży wolnostojących lub w zespołach;
12) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 14**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 - 7**, **9** i **10**;

13) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
   a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1 - 10** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
   b) warunków określonych w **pkt. 7** i **9 lit. a** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym.

§ 9

Dla **terenu usług handlu lub zabudowy zagrodowej**, oznaczonego symbolem **1UH-RZM**, ustala się:
1) przeznaczenie:
   a) teren usług handlu,
   b) teren zabudowy zagrodowej;
2) udział powierzchni zabudowy dla zabudowy – maks. 10%;
3) nadziemna intensywność zabudowy dla zabudowy:
   a) usługowej – min. 0,05, maks. 0,3,
   b) związanej z rolnictwem – min. 0,001, maks. 0,2;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 50%;
5) geometria dachów budynków:
   a) mieszkalnych – dachy dwuspadowe i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°,
   b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: od 20° do 42°;
6) wysokość zabudowy:
   a) budynków mieszkalnych i usługowych – maks. 9,0 m,
   b) budynków związanych z rolnictwem – maks. 10,0 m,
   c) budowli – maks. 6,0 m;
7) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych:
   a) w kolorach grafitowym, brązowym lub naturalnej dachówki ceramicznej,
   b) umożliwiających wegetację roślin,
   c) zespolonych z instalacją odnawialnego źródła energii wykorzystującego energię promieniowania słonecznego;
8) zakaz lokalizacji:
   a) warsztatów, w tym samochodowych, blacharskich i lakierniczych, usług obsługi pojazdów, w tym myjni samochodowych,
   b) usług powodujących ponadnormatywne uciążliwości związane z emisją substancji, energii oraz hałasu,
   c) wykonanych z blachy falistej lub blachy trapezowej: tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych, garaży,
   d) baz transportowych,
   e) budynków inwentarskich,
   g) przeznaczonych na wynajem garaży wolnostojących lub w zespołach;
19) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 14**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 - 5**, **7** i **8**;
10) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
   a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1 - 7** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
   b) warunków określonych w **pkt. 5** i **7 lit. a** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym.

§ 10

Dla **terenu rolnictwa z zakazem zabudowy lub zabudowy zagrodowej**, oznaczonego symbolem **1RN-RZM**, ustala się:
1) przeznaczenie:

a) terenu rolnictwa z zakazem zabudowy:
- teren gruntów ornych oraz upraw,
- teren łąk i pastwisk,
b) teren zabudowy zagrodowej;
2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) udział powierzchni zabudowy – maks. 10%;
4) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,001, maks. 0,2;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 80%;
6) geometria dachów budynków:
a) mieszkalnych – dachy dwuspadowe i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°,
b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: od 20° do 42°;
7) wysokość zabudowy:
a) budynków mieszkalnych – maks. 9,0 m,
b) budynków związanych z rolnictwem – maks. 10,0 m,
c) budowli – maks. 5,0 m;
8) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych:
a) w kolorach grafitowym, brązowym lub naturalnej dachówki ceramicznej,
b) umożliwiających wegetację roślin,
c) zespolonych z instalacją odnawialnego źródła energii wykorzystującego energię promieniowania słonecznego;
9) zakaz lokalizacji:
a) tymczasowych obiektów budowlanych i budynków gospodarczych w pasie o szerokości 10,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu,
b) wykonanych z blachy falistej lub blachy trapezowej: tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych, garaży,
c) budynków inwentarskich;
10) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 14**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 - 6**, i **8 lit. a)**;
11) uwzględnienie zasad ochrony stanowiska archeologicznego, zgodnie z **§ 16**;
12) w strefie sanitarnej od cmentarza, nakaz uwzględnienia uwarunkowań, o których mowa w **§ 17 pkt. 2**;
13) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1 - 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
b) warunków określonych w **pkt. 6** i **8 lit. a** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym.

§ 11

Dla **terenu kanalizacji**, oznaczonego symbolem **1IKP**, ustala się:
1) przeznaczenie – teren pompowni ścieków;
2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) udział powierzchni zabudowy – maks. 60%;
4) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 0,6;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 5%;
6) geometria dachów budynków – dowolna;
7) wysokość zabudowy – maks. 18 m;
8) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej.

§ 12

Dla **terenu drogi lokalnej**, oznaczonego symbolem **1KDL**, ustala się:
1) przeznaczenie – teren drogi lokalnej;
2) parametry:

a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – od 9,0 m do 24,0 m,
b) pozostałe parametry techniczne – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

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

§ 13

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących dróg, w tym wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz zlokalizowanych poza obszarem planu.
2. Ponadto dla terenu **1UH-RZM** ustala się obsługę komunikacyjną poprzez drogę wewnętrzną na terenach oznaczonych symbolami **1MN-U** i **1RN-RZM**.
3. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów oraz rowerów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:
1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 miejsca na mieszkanie;
2) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych:
   a) 1,25 miejsca na mieszkanie,
   b) 1 miejsce postojowe rowerowe na 4 mieszkania;
2) dla budownictwa publicznego, socjalnego, mieszkań dla emerytów:
   a) 0,5 miejsca na 1 mieszkanie,
   b) 1 miejsce postojowe rowerowe na 4 mieszkania;
3) dla domów dla starszych ze stałą opieką:
   a) 1 miejsce na 5 osób,
   b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy,
   c) 1 miejsce postojowe rowerowe na 4 mieszkania;
4) dla moteli, hoteli, pensjonatów:
   a) 1 miejsce na 2 pokoje,
   b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy,
   c) 1 miejsce postojowe rowerowe na 3 stanowiska pracy;
5) dla administracji, usług, indywidualnych biur, agencji reklamowych, biur nieruchomości, serwisów naprawczych sprzętu elektronicznego i AGD, szewców, poczty, studiów radiowych i TV:
   a) 1 miejsce na 20 m^2 powierzchni użytkowej,
   b) 1 miejsce postojowe rowerowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej;
6) dla obiektów biurowych wielofunkcyjnych, biur księgowych, projektowych, kancelarii, instytucji finansowych, ubezpieczeń:
   a) 1 miejsce na 20 m^2 powierzchni użytkowej (dla biur przeznaczonych pod wynajem) lub 1 miejsca na 2 osoby zatrudnione (dla biur inwestora),
   b) 1 miejsce postojowe rowerowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej;
7) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych:
   a) 1 miejsce na 20 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
   b) 1 miejsce postojowe rowerowe;
8) dla centr konferencyjnych – 1 miejsce postojowe na 10 m^2 powierzchni użytkowej;
9) dla stacji paliw
   a) 1 miejsce na 30 m^2 powierzchni zabudowy,
   b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
10) dla sklepów bez samoobsługi oraz aptek:
   a) 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni handlowej, ale nie mniej niż 2 miejsca,
   b) 1 miejsce postojowe rowerowe na 50 m^2 powierzchni handlowej, ale nie mniej niż 2;
11) dla supermarketów:
   a) 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni handlowo-magazynowej,
   b) 1 miejsce dla samochodu realizującego dostawy,
   c) 1 miejsce na 3 stanowiska pracy,
   d) 1 miejsce postojowe rowerowe na 75 m^2 powierzchni handlowo-magazynowej;

12) dla hurtowni, składów budowlanych, centrów ogrodniczych, centrów logistycznych:
    a) 1 miejsce na 200 m^2 powierzchni użytkowej,
    b) 1 miejsce dla samochodów ciężarowych 500 m^2 powierzchni użytkowej,
    c) 1 miejsce na 2 stanowiska pracy,
    d) 1 miejsce postojowe rowerowe na 4 stanowiska pracy;
13) dla salonów samochodowych i autokomisów:
    a) 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni użytkowej i ekspozycji,
    b) 1 miejsca dla TIR na 1500 m^2 powierzchni użytkowej i ekspozycji;
14) dla restauracji i kawiarni:
    a) 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne,
    b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy,
    c) 1 miejsce postojowe rowerowe na 8 miejsc konsumpcyjnych;
15) dla barów, klubów i dyskotek – 1 miejsce na 30 m^2 powierzchni użytkowej;
16) dla kościołów i kaplic:
    a) 1 miejsce na 60 m^2 powierzchni użytkowej,
    b) 1 miejsce postojowe rowerowe na 120 m^2 powierzchni użytkowej;
17) dla domów parafialnych:
    a) 1 miejsce na 200 m^2 powierzchni użytkowej,
    b) 2 miejsca postojowe rowerowe;
17) dla przychodni i gabinetów lekarskich:
    a) 2 miejsca na 1 gabinet,
    b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy,
    c) 1 miejsce postojowe rowerowe na 1 gabinet;
16) dla przedszkoli i żłobków:
    a) 1 miejsce na 40 m^2 powierzchni użytkowej,
    b) 1 miejsce na 2 stanowiska pracy,
    c) 1 miejsce postojowe rowerowe na 40 m^2 powierzchni użytkowej;
17) dla pozostałych usług:
    a) 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce,
    b) 1 miejsce postojowe rowerowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej.

4. Ustala się sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 3**, w formie: parkingów terenowych, nadziemnych, podziemnych wbudowanych w budynki lub na dachach budynków, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w **Rozdziale 2**.
5. Ustala się nakaz bilansowania liczby miejsc parkingowych wyłącznie w ramach terenu lub działki budowlanej.
6. Ustala się obowiązek bilansowania liczby miejsc parkingowych dla rowerów w odległości nie większej niż 10 m od wejścia do budynku za wyjątkiem miejsc realizowanych w 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 645 z późn. zm.), ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
1) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6-15,
2) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16-40,
3) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41-100,
4) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli liczba wszystkich miejsc wynosi więcej niż 100.

Rozdział 4
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14

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

1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub liniowych oraz podziemnych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
2) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu, z zastrzeżeniem **pkt. 4**;
3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej do 500 kW;
4) w zakresie **bezprzewodowej łączności publicznej** – dopuszczenie wyłącznie urządzeń technicznych wraz z konstrukcją wsporczą na dachach budynków;
5) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie **ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** – dostawy wody z sieci wodociągowej;
6) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzenia do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej;
7) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych –** zagospodarowanie całości lub części wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych, z dopuszczeniem odprowadzania do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, w tym do istniejących kanałów, 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;
8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dostawy:
   a) z indywidualnych źródeł ciepła,
   b) z zewnętrznej sieci ciepłowniczej,
   c) z odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych,
   d) z sieci elektroenergetycznej;
9) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dostawy z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym:
   a) sieci elektroenergetycznej, w tym istniejących linii elektroenergetycznych niskiego napięcia,
   b) z odnawialnych źródeł energii,
10) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dostawy z sieci gazowej;
11) w zakresie **telekomunikacji** – dostęp do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej;
12) 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 2023 r. poz. 1469 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 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.).

Rozdział 5
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 15

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
   a) zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, o których mowa w **Rozdziale 2**,
   b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzania wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło i chłód oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **Rozdziale 4**;
2) zakaz zagospodarowania terenów na cele związane z gospodarowaniem odpadami za wyjątkiem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę;

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 (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 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.) na terenach oznaczonych symbolami:

a) **1MN-U**, **2MN-U** i **1MW-U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

b) **1UH-RZM** i **1RN-RZM** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

Rozdział 6
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 16

1. W obszarze planu zlokalizowany jest zabytek archeologiczny, oznaczony na rysunku planu – stanowisko archeologiczne AZP 101-47/4.
2. W granicach zabytku archeologicznego, o którym mowa w ust 1, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.).

Rozdział 7
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 17

1. W zakresie wyznaczonej na rysunku planu strefy kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN300 PN 2,5 MPa, obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 640).
2. W obszarze planu wyznacza się strefy sanitarne cmentarza, wynikające z Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. Nr 52, poz. 315), oznaczone na rysunku planu:
   1) strefa sanitarna od cmentarza – 50 m;
   2) strefa sanitarna od cmentarza – 150 m.
3. W strefie, o której mowa w **ust. 2 pkt 1**, zakazuje się lokalizacji:
   1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
   2) budynków usługowych lub produkcyjnych w zakresie: usług gastronomi (żywienia zbiorowego) lub produkcji artykułów żywnościowych.
4. W strefie, o której mowa w **ust. 2 pkt 2**, zakazuje się lokalizacji ujęć wód podziemnych (studni) służących do czerpania wody do celów spożycia lub gospodarczych.

Rozdział 8
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 18

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
   1) powierzchnia działki – min. 500,0 m^2;
   2) szerokość frontu działki – min. 10,0 m;
   3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 20%.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału.

Rozdział 9
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§ 19

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

§ 20

W obszarze planu ustala się teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, oznaczony symbolem **1KDL**.

§ 21

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 22

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