

**UCHWAŁA NR...../...../23**  
**RADY MIASTA TYCHY**  
**z dnia ..... 2023 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 pkt 1 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 uchwała**

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 m<sup>2</sup> w granicach działki budowlanej, w zakresie: handlu detalicznego, gastronomii, 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) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) budynków:
    - mieszkalnych jednorodzinnych – maks. 9 m,
    - innych niż wymienione w tiret pierwsze – maks. 6 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 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 paletcie 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, 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, mieszkalno-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) maksymalną wysokość zabudowy:
- a) budynków:
    - mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych – maks. 9 m,
    - innych niż wymienione w tiret pierwsze – maks. 6 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 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 paletce 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, mieszkalno-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, 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 w lokalach użytkowych usytuowanych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, z usługami w zakresie wymienionym w lit. a;
- 2) forma zabudowy:
- a) budynków usługowych, usługowo-mieszkaniowych – wolnostojąca,
  - b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – grupowa, szeregową, bliźniacza, wolnostojąca;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – maks. 40%;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,00, maks. 0,8;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 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) maksymalną wysokość zabudowy:
- a) budynków:
    - usługowych, usługowo-mieszkaniowych, mieszkalnych jednorodzinnych - maks. 9 m,
    - budynków innych niż wymienione w tiret pierwsze – maks. 6 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 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, 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 urządzonej jako nieutwardzona powierzchnia na gruncie zapewniająca vegetację 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) maksymalną 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 vegetację 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 vegetację 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) maksymalną 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) umożliwiającą vegetację 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) maksymalną 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) któregośkolwiek 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:
    - produkcja elektroniki,
    - produkcja przewodów i kabli elektronicznych i elektrycznych;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 35%;
- 4) nadziemna intensywność 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 - min. 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) maksymalną wysokość zabudowy – maks. 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) maksymalną wysokość zabudowy – maks. 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) maksymalną wysokość zabudowy – maks. 8 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) maksymalną wysokość zabudowy – maks. 8 m.

### § 18

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

- 1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 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) maksymalną wysokość zabudowy – maks. 6 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 3) dla moteli, hoteli i pensjonatów:
    - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 2 lokale zakwaterowania,
    - b) 2 miejsca parkingowe dla samochodów na każde 3 stanowiska pracy,
    - c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 3 stanowiska pracy;
  - 4) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych i innych podobnych:



- a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
  - b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 5) dla handlu bez samoobsługi i aptek:
- a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
  - b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej lecz nie mniej niż 2 miejsca;
- 6) dla handlu z samoobsługą:
- a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni handlowo-magazynowej,
  - b) 1 miejsce parkingowe dla samochodu realizującego dostawy,
  - c) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 3 stanowiska pracy,
  - d) 1 parkingowe dla rowerów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 7) hurtownie, magazyny, składy budowlane, centra ogrodnicze, centra logistyczne:
- a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 2 stanowiska pracy,
  - c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 11) dla przedszkoli i żłobków:
- a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 2 stanowiska pracy,
  - c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 12) dla pozostałych usług lub produkcji – 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
3. Poza drogami publicznymi, strefami 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 2023 r. poz. 645 z późn. zm.), 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 **bezprowodowej łączności publicznej** – dopuszczenie lokalizacji wyłącznie:
  - a) infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu na terenach oznaczonych symbolami **MN1 – MN8, MU1 – MU4, 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: kd 200, kd 250, kd 315, kd 400, kd 500 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, gs 63, gs 90 oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 10) w zakresie **telekomunikacji** – dostęp do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprowodowej, 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 2022 r., poz. 2519 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 2022 r., poz. 699 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 2022 r., poz. 2556 z późn. zm.) 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 mają 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,
      - dla zabudowy bliźniaczej – min. 12 m,
    - b) powierzchnia działek:

- dla zabudowy wolnostojącej – min. 600 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy bliźniaczej – min. 400 m<sup>2</sup>;

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 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy bliźniaczej - min. 500 m<sup>2</sup>;

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,

b) powierzchnia działek:

- dla zabudowy szeregowej - min. 200 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy grupowej - min. 300 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy bliźniaczej - min. 400 m<sup>2</sup>;

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

a) szerokość frontów działek – min. 20 m,

b) powierzchnia działek – min. 1000 m<sup>2</sup>;

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

a) szerokość frontów działek – min. 30 m,

b) powierzchnia działek – min. 1400 m<sup>2</sup>;

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**.

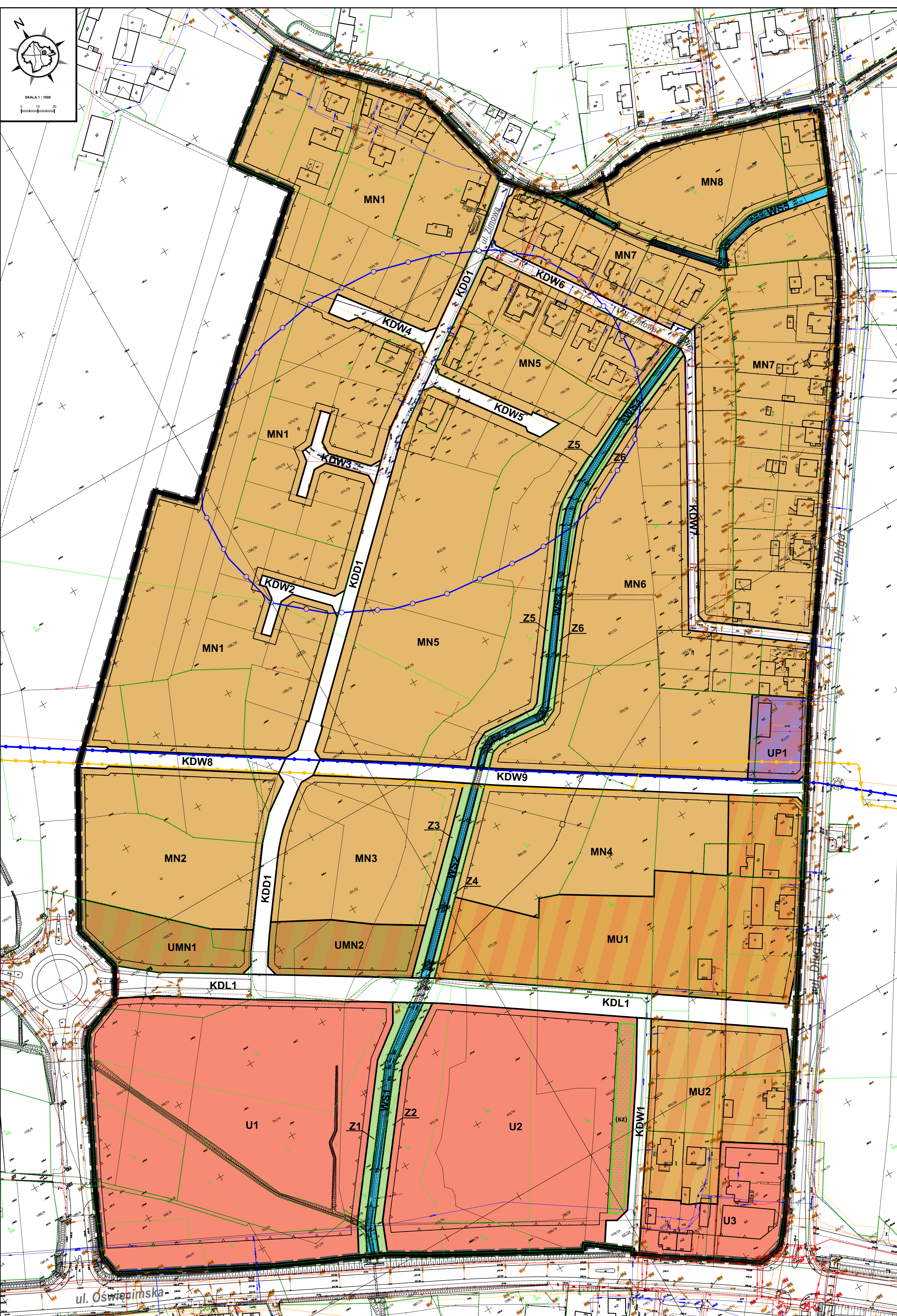
### **§ 26**

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,  
 OŚWIECIMSKIEJ, DŁUGIEJ I GOZDZIKÓW W TYCHACH - etap II

RYСУNEK PLANU SKALA 1 : 1000

- 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 - tereny komunikacji - droga publiczna klasy lokalnej
  - KDD - tereny komunikacji - drogi publiczne klasy dojazdowej
  - KDW - tereny komunikacji - drogi wewnętrzne
  - zabytek archeologiczny - stanowisko archeologiczne AZP 101-48/1 Jarosławice, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków pod kartą nr GEZ V/8
  - 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 015/III/2022 RADY MIASTA TYCHY Z DNIA 18 GRUDNIA 2022 R. Z POZ. 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
- zabytki archeologiczne
- stanowisko archeologiczne

**ELEMENTY STRUKTURY PRZESTRZENNEJ WYMAGAJĄCE UKSZTAŁTOWANIA**

- STRATEGICZNE OBSZARY ROZWOJOWE

**KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO - KLASYFIKACJA FUNKCJONALNA DRÓG PUBLICZNYCH**

- KDZ - droga zbiorcza
- KDL - droga lokalna
- drogi planowane (numer odnieszka zgodnie z tekstem)
- 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.6642.1371.2022\_2477\_P