

UCHWAŁA NR...../...../25
RADY MIASTA TYCHY
z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru
położonego w rejonie ulic: Dojazdowej, Murarskiej, Granicznej i Wałowej 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 2024 r., poz. 1465) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) 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 ulic: Dojazdowej, Murarskiej, Granicznej i Wałowej 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 ulic: Dojazdowej, Murarskiej, Granicznej i Wałowej 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: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) Rozdział 7: Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) Rozdział 8: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 9) Rozdział 9: Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt. 4, 5, 9, 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. 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 stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
3. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 33,73 ha, w granicach określonych na rysunku planu, i stanowi realizację Uchwały Nr LVI/1056/23 Rady Miasta Tychy z dnia 14 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Dojazdowej, Murarskiej, Granicznej i Wałowej w Tychach.

§ 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,
- 2) informacyjne:
 - a) istniejące stacje elektroenergetyczne SN/nN,
 - b) granice udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Murcki”.

§ 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

- 1) **obszar planu** – wszystkie tereny objęte granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) **teren** – część obszaru planu wyodrębniona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym ją spośród innych terenów;
- 3) **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) podziemnych obiektów budowlanych lub ich części, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, miejsc postojowych, schodów zewnętrznych, pochylni,
- b) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 1,5 m;
- 4) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maks. 12°;
- 5) **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;
- 6) **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 2024 r. poz. 604 z późn. zm.).

§ 6

W planie wyznacza się tereny o określonych przeznaczeniach i zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami:

- 1) **1MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) **1MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 3) **1U – 3U** - tereny usług;
- 4) **1U-P – 4U-P** - tereny usług lub produkcji;
- 5) **1KDL – 5KDL** - tereny dróg lokalnych;
- 6) **1KDD-2KDD** - tereny dróg dojazdowych;
- 7) **1ZP** - teren zieleni urządzonej.

Rozdział 2

PRZEZNACZENIE TERENÓW, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY, WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW, ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

§ 7

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa usługowa z wykluczeniem usług:
 - handlu wielkopowierzchniowego,
 - zdrowia i pomocy społecznej,
 - nauki,
 - edukacji,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z ograniczeniem do istniejących w dniu wejścia w życie planu budynków mieszkaniowych;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) udział powierzchni zabudowy – maks. 40%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 1,2;
- 5) intensywność zabudowy – maks. 1,6;

- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 30%;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynków usługowych - dachy płaskie
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych –12 m,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 10 m,
 - c) budowli infrastruktury technicznej – 25 m,
 - d) budowli innych niż wymienione w **lit. c** – 16 m;
- 9) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków:
 - a) z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
 - b) umożliwiającą wegetację roślin;
- 10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, o których mowa w **§ 16**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**;
- 11) dla działek budowlanych i budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenie, które nie spełniają któregośkolwiek z warunków, o których mowa w **pkt. 1 - 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy.

§ 8

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa usługowa z wykluczeniem usług:
 - handlu wielkopowierzchniowego,
 - zdrowia i pomocy społecznej,
 - nauki,
 - edukacji,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z ograniczeniem do istniejącego w dniu wejścia w życie planu budynku mieszkaniowego;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) udział powierzchni zabudowy – maks. 40%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 1,2;
- 5) intensywność zabudowy – maks. 1,6;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 15%;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynków usługowych - dachy płaskie
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych –12 m,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 10 m,
 - c) budowli infrastruktury technicznej – 25 m,

- d) budowli innych niż wymienione w **lit. c** – 16 m;
- 9) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków:
 - a) z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
 - b) umożliwiającą wegetację roślin;
- 10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, o których mowa w **§ 16**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**;
- 11) dla działek budowlanych i budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków, o których mowa w **pkt. 1 - 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy.

§ 9

Dla **terenów usług**, oznaczonych symbolami **1U – 3U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa usługowa z wykluczeniem usług:
 - handlu wielkopowierzchniowego,
 - zdrowia i pomocy społecznej,
 - nauki,
 - edukacji,
 - b) dopuszczenie składów i magazynów;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) udział powierzchni zabudowy –maks. 40%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 1,5;
- 5) intensywność zabudowy – maks. 2,0;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 15%;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynków usługowych i produkcyjnych - dachy płaskie
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych – 13 m,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 10 m,
 - c) budowli infrastruktury technicznej – 25 m,
 - d) budowli innych niż wymienione w **lit. c** – 16 m;
- 9) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków:
 - a) z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
 - b) umożliwiającą wegetację roślin;
- 10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, o których mowa w **§ 16**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**;
- 11) dla działek budowlanych i budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków, o których mowa w **pkt. 1 - 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy.

§ 10

Dla **terenu usług lub produkcji**, oznaczonego symbolem **1U-P**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa usługowa z wykluczeniem usług:
 - handlu wielkopowierzchniowego,
 - zdrowia i pomocy społecznej,
 - nauki,
 - edukacji,
 - b) zabudowa produkcyjna z wykluczeniem elektrowni wiatrowej;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) udział powierzchni zabudowy – maks. 60%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 1,8;
- 5) intensywność zabudowy – maks. 2,4;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 10%;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynków usługowych lub produkcyjnych:
 - dachy płaskie,
 - dachy dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych lub produkcyjnych – 16 m,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 10 m,
 - c) budowli infrastruktury technicznej – 25 m,
 - d) budowli innych niż wymienione w **lit. c** – 16 m;
- 9) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków:
 - a) z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
 - b) umożliwiających wegetację roślin;
- 10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, o których mowa w **§ 16**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**.
- 11) dla działek budowlanych i budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenie, które nie spełniają któregośkolwiek z warunków, o których mowa w **pkt. 1 - 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy.

§ 11

Dla **terenów usług lub produkcji**, oznaczonych symbolami **2U-P – 4U-P**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa usługowa z wykluczeniem usług:
 - handlu wielkopowierzchniowego,
 - zdrowia i pomocy społecznej,
 - nauki,
 - edukacji,
 - b) zabudowa produkcyjna z wykluczeniem elektrowni wiatrowej;

- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) udział powierzchni zabudowy – maks. 80%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 2,4;
- 5) intensywność zabudowy – maks. 3,2;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 5%;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynków usługowych lub produkcyjnych - dachy płaskie,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych lub produkcyjnych:
 - dla terenu oznaczonego symbolem **2U-P** – 13 m,
 - dla terenów oznaczonych symbolami **3U-P – 4U-P** – 16 m,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 10 m,
 - c) budowli infrastruktury technicznej – 25 m,
 - d) budowli innych niż wymienione w **lit. c** – 16 m;
- 9) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków:
 - a) z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
 - b) umożliwiających wegetację roślin;
- 10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, o których mowa w **§ 16**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**.
- 11) dla działek budowlanych i budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenie, które nie spełniają któregośkolwiek z warunków, o których mowa w **pkt. 1 - 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy.

§ 12

Dla terenów dróg lokalnych, oznaczonych symbolami 1KDL – 5KDL, ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi lokalne;
- 2) szerokość fragmentu pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
 - a) dla terenu o symbolu **1KDL**: min. 1,0 m, maks. 3,0 m,
 - b) dla terenu o symbolu **2KDL**: min. 2,0 m, maks. 3,0 m,
 - c) dla terenu o symbolu **3KDL**: min. 0,1 m, maks. 4 m,
 - d) dla terenu o symbolu **4KDL**: min. 0,5 m, maks. 2,0 m,
 - e) dla terenu o symbolu **5KDL**: min. 0,1 m, maks. 1,0 m,
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych dla terenów o symbolach **1KDL - 2KDL**;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 25 m.

§ 13

Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami 1KDD-2KDD, ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi dojazdowe;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
 - a) dla terenu o symbolu **1KDD**: min. 17,0 m, maks. 18,0 m,
 - b) dla terenu o symbolu **2KDD**: min. 9,0 m, maks. 11,0 m,
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych;

- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 25 m.

§ 14

Dla **terenu zieleni urządzonej**, oznaczonego symbolem **1ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zieleń urządzona;
- 2) udział powierzchni zabudowy – maks. 5%;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 0,05;
- 4) intensywność zabudowy – maks. 0,1;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 90%;
- 6) geometria dachów obiektów małej architektury - dowolna;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy - 6 m;

Rozdział 3

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI, USTALENIA DOTYCZĄCE KSZTAŁTOWANIA ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE MIEJSC DO PARKOWANIA

§ 15

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz zlokalizowanych poza obszarem planu.
2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów z zachowaniem minimalnych wskaźników:
 - 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 miejsca na lokal mieszkalny, w tym miejsca w garażu;
 - 2) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 1 miejsce na lokal mieszkalny, w tym miejsca w garażu;
 - 3) dla usług biurowych – 1 miejsce na każde 20 m² powierzchni użytkowej,
 - 4) dla stacji obsługi pojazdów i warsztatów samochodowych – 4 miejsca dla samochodów do 3,5 t i 2 miejsca dla pozostałych pojazdów;
 - 5) dla myjni samochodowych – 2 miejsca na 6 miejsc pracy;
 - 6) dla pozostałych usług – 1 miejsce na każde 20 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 stanowisko;
 - 7) dla składów i magazynów:
 - a) 1 miejsce na 2 miejsca pracy,
 - b) 1 miejsce dla samochodu realizującego dostawę na 500 m² powierzchni użytkowej;
 - 8) dla pozostałej zabudowy produkcyjnej – 1 miejsce na 2 miejsca pracy, lecz nie mniej niż 1 miejsce.
3. Ustala się nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla rowerów dla usług z zachowaniem minimalnych wskaźników – 1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 stanowisko.
4. Ustala się nakaz bilansowania liczby miejsc parkingowych wyłącznie w ramach terenu lub działki budowlanej.
5. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
 - 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 6-15;
 - 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 16-40;
 - 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 41-100;
 - 4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

6. Ustala się następujące sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2** w formie: parkingów podziemnych, terenowych, wielopoziomowych, wbudowanych w budynki, na dachach budynków.

Rozdział 4 ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 16

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, w tym obiektów liniowych, z zastrzeżeniem **pkt. 3**;
- 2) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 3) w zakresie **beziprzewodowej łączności** - lokalizacja wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu na terenach oznaczonych symbolami: **1MN-U, 1MW-U**;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie **ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** – dopuszczenie dostawy wody z sieci wodociągowej, a w szczególności z istniejących wodociągów, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 5) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, a w szczególności do istniejących kanałów sanitarnych, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych**:
 - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej,
 - b) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, oznaczonej na mapie zasadniczej,
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dostawy z:
 - a) sieci ciepłowniczej, w tym z istniejących sieci oznaczonych na mapie zasadniczej,
 - b) indywidualnych źródeł ciepła,
 - c) odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych,
 - d) sieci gazowej,
 - e) sieci elektroenergetycznej;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dostawy z:
 - a) sieci elektroenergetycznej, w tym linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, oznaczonych na mapie zasadniczej;
 - b) odnawialnych źródeł energii, w tym z układów hybrydowych;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dostawy z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 10) w zakresie **telekomunikacji** – dostęp do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci beziprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
- 11) w zakresie **gospodarki odpadami** – nakaz postępowania:
 - a) z odpadami komunalnymi zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 399) oraz uchwałami Rady Miasta Tychy regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi,

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

Rozdział 5 **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**

§ 17

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
 - a) minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, o których mowa w **Rozdziale 2**,
 - b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **Rozdziale 4**;
- 2) obowiązuje zakaz:
 - a) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności ryzyka wystąpienia poważnych awarii przemysłowych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.),
 - b) produkcji energii cieplnej i elektrycznej w wyniku termicznego przetwarzania odpadów,
 - c) lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.),
 - d) lokalizacji przedsięwzięć o ponadnormatywnym oddziaływaniu w zakresie emisji gazów, pyłów, hałasu i drgań na tereny o funkcji mieszkaniowej, w wyniku którego może dojść do przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 3) dopuszczenie lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wykluczeniem instalacji do powierzchniowej obróbki metali lub tworzyw sztucznych z zastosowaniem procesów chemicznych lub elektrolitycznych oraz instalacji do powierzchniowej obróbki substancji, przedmiotów lub produktów z zastosowaniem rozpuszczalników organicznych;
- 4) 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 z późn. zm.), na terenach o symbolach **1MN-U**, **1MW-U** jak dla „terenów mieszkaniowo-usługowych”.

Rozdział 6 **GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW**

§ 18

Przez obszar planu przebiegają granice udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Murcki”, oznaczone na rysunku planu.

Rozdział 7
SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
OBJĘTYCH PLANEM

§ 19

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) dla terenów o symbolach: **1MN-U, 1MW-U**:
 - a) szerokość frontów działek – min. 16 m,
 - b) powierzchnia działek – min. 400 m²;
 - 2) dla terenów o symbolach: **1U – 3U, 1U-P – 4U-P**:
 - a) szerokość frontów działek – min. 20 m,
 - b) powierzchnia działek – min. 800 m²;
 - 3) dla terenów nie wymienionych w **pkt. 1 - 2** nie ustala się powierzchni działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości;
 - 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 20% lub zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.
2. Parametry scalenia i podziału nieruchomości, o których mowa w **ust. 1**, nie obowiązują działek wydzielonych pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, budowli hydrotechnicznych, a także powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.
3. W planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 8
STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU
WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU

§ 20

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

Rozdział 9
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 21

W obszarze planu ustala się tereny inwestycji celu publicznego, oznaczone symbolami **1KDL – 5KDL, 1KDD – 2KDD, 1ZP**.

§ 22

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 23

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