

**Uchwała Nr .../.../26
Rady Miasta Tychy**

z dnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Mikołowskiej, Bpa. Burschego, Damrota i Asnyka 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 2026 r., poz. 662 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 2026 r., poz. 538 z późn. zm.) na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Przestrzennej i Infrastruktury,

**RADA MIASTA TYCHY
stwierdza,**

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Mikołowskiej, Bpa. Burschego, Damrota i Asnyka w Tychach – etap II jest zgodny z ustaleniami obowiązującego „Planu ogólnego miasta Tychy”, przyjętego Uchwałą Nr XX/362/26 Rady Miasta Tychy z dnia 26 marca 2026 r. (Dz. Urz. Woj. Ślą. z dnia 8 kwietnia 2026 r., poz. 2258)

i uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Mikołowskiej, Bpa. Burschego, Damrota i Asnyka 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 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 minimalnej liczby i sposobu realizacji 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: 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.

§ 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 z „Planu ogólnego miasta Tychy” w skali 1: 10 000 z oznaczeniem granic obszaru objętego planem miejscowym.

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. 15,6 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi drugi etap realizacji Uchwały Nr III/57/24 Rady Miasta Tychy z dnia 20 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Mikołowskiej, Bpa. Burschego, Damrota i Asnyka w Tychach.

§ 4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) obowiązujące:
 - 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) zabytki nieruchome ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków – budynki objęte ochroną zabytków na mocy planu;
 - f) pasy zieleni izolacyjnej (**zi**);
- 2) informacyjne:
 - a) istniejąca stacja elektroenergetyczna SN/nN.

§ 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) **usługi drobne** – usługi handlu detalicznego, szewskie, krawieckie, fotograficzne, poligraficzne, jubilerskie, fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawa artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, studia wizażu i odchudzania, solaria, gabinety masażu, szkoły tańca, pralnie, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
- 6) **usługi biurowe** – usługi finansowe, biura rachunkowe, nieruchomości, projektowe, kancelarie, agencje reklamowe, redakcje prasowe, punkty pocztowe, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
- 7) **usługi społeczne** – usługi związane z zaspokojeniem zbiorowych i ogólnospołecznych potrzeb ludności jak: usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji, pomocy społecznej, ubezpieczeń społecznych, opieki zdrowotnej, publicznej administracji, świadczone przez instytucje publiczne usługi z zakresu utrzymania porządku publicznego i bezpieczeństwa oraz wymiaru sprawiedliwości;
- 8) **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;
- 9) **zieleń izolacyjna** – zwarta zieleń wielopiętrowa, w tym zieleń wysoka oraz zimozielona, z dopuszczeniem obiektów budowlanych służących ochronie przed hałasem;
- 10) **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 24 kwietnia 2026 r. poz. 562);

§ 6

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

- 1) **1MN - 7MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **1MN-U - 8MN-U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 3) **1MNS - 3MNS** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 4) **1MNB-U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług;
- 5) **1MW** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 6) **1MW-U, 2MW-U** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 7) **1U** - teren usług;

- 8) **1KDZ, 2KDZ** - tereny dróg zbiorczych;
- 9) **1KDL, 2KDL** - tereny dróg lokalnych;
- 10) **1KDD - 6KDD** - tereny dróg dojazdowych;
- 11) **1KR - 3KR** - tereny dróg wewnętrznych;
- 12) **1I** – teren infrastruktury technicznej.

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**, oznaczonych symbolami **1MN - 7MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z wykluczeniem: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 2) dopuszczenie w lokalach użytkowych usytuowanych w budynkach mieszkalnych: usług drobnych, usług biurowych i usług społecznych;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) udział powierzchni zabudowy – maks. 35%;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 0,7;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 40%;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych - dachy płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia 20°- 40°;
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych w terenach o symbolach **1MN - 5MN**:
 - o dachach płaskich – 8 m,
 - o dachach spadzistych – 10 m,
 - b) budynków mieszkalnych w terenach o symbolach **6MN, 7MN**:
 - o dachach płaskich – 9 m,
 - o dachach spadzistych – 11 m,
 - c) budynków innych niż wymienione w **lit. a, b**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5 m,
 - d) budowli innych niż wymienione w **lit. c** – 12 m;
- 9) dla dachów innych niż płaskie – dopuszczenie realizacji pokryć dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, szarym dla materiałów innych niż naturalne;
- 10) w przypadku stosowania tynków – nakaz stosowania na co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji, barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami:
 - a) 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016 - odcieni bieli,
 - b) 1001, 1019, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018 - odcieni szarości i beży;
- 11) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków:
 - a) z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
 - b) umożliwiającymi roślinność;
- 12) zakaz lokalizacji miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów, towarów lub surowców poza budynkami;
- 13) dla terenu **2MN** zasady ochrony zabytków zgodnie z **Rozdziałem 6**;
- 14) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych, garaży, tymczasowych obiektów budowlanych w odległości 15 m od linii rozgraniczającej tereny na działkach przylegających do ul. Damrota;
- 15) 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;
- 16) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, o których mowa w **§ 20**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**.

§ 8

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**, oznaczonych symbolami **1MN-U - 8MN-U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z wykluczeniem: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
- b) usługi z wykluczeniem:
 - handlu wielkopowierzchniowego,
 - handlu hurtowego;
- 2) dopuszczenie w lokalach użytkowych usytuowanych w budynkach mieszkalnych: usług drobnych, usług społecznych, usług biurowych i handlu detalicznego;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) udział powierzchni zabudowy – maks. 35%;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 0,7;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 40%;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych - dachy płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia 20°- 40° ,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych w terenach o symbolach **1MN-U - 6MN-U**:
 - o dachach płaskich – 9 m,
 - o dachach spadzistych – 10 m,
 - b) budynków mieszkalnych w terenach o symbolach **7MN-U - 8MN-U**:
 - o dachach płaskich – 8 m,
 - o dachach spadzistych – 10 m,
 - c) budynków usługowych w terenach o symbolach **1MN-U - 6MN-U**:
 - o dachach płaskich – 9 m,
 - o dachach spadzistych – 10m,
 - d) budynków usługowych w terenach o symbolach **7MN-U - 8MN-U**:
 - o dachach płaskich – 8 m,
 - o dachach spadzistych – 10m,
 - e) budynków innych niż wymienione w **lit. a, b, c, d**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5 m,
 - f) budowli innych niż wymienione w **lit. e** – 12 m;
- 9) dla dachów innych niż płaskie – dopuszczenie realizacji pokryć dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, szarym dla materiałów innych niż naturalne;
- 10) w przypadku stosowania tynków – nakaz stosowania na co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji, barw oznaczonych w paletcie kolorów RAL numerami:
 - a) 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016 - odcieni bieli,
 - b) 1001, 1019, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018 - odcieni szarości i beży;
- 11) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków:
 - a) z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
 - b) umożliwiających vegetację roślin;
- 12) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych, garaży, tymczasowych obiektów budowlanych w odległości 15 m od linii rozgraniczającej tereny na działkach przylegających do ul. Damrota;
- 13) zakaz lokalizacji miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów, towarów lub surowców poza budynkami;
- 14) dla terenu **5MN-U** zasady ochrony zabytków zgodnie z **Rozdziałem 6**;
- 15) dla działek budowlanych i budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenie, które nie spełniają któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt. 1 - 8** – dopuszczenie termomodernizacji, przebudowy;
- 16) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, o których mowa w **§ 20**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**.

§ 9

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej**, oznaczonych symbolami **1MNS - 3MNS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa;
- 2) dopuszczenie w lokalach użytkowych usytuowanych w budynkach mieszkalnych: usług drobnych, usług biurowych i usług społecznych;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) udział powierzchni zabudowy – maks. 45%;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 0,9;

- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 35%;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych w terenach o symbolach **1MNS, 2MNS** - dach płaski,
 - b) budynków mieszkalnych w terenie o symbolu **3MNS** - dach dwuspadowy, niesymetryczny o kącie nachylenia połaci dachowej 27° i 32° z kalenicą prostopadłą do terenu o symbolu 3KDD,
 - c) geometria dachu budynków innych niż wymienione w **lit. a i b**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dachy płaskie;
- 8) zakaz nadbudowy budynków;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych w terenach o symbolach **1MNS, 2MNS** – 7 m,
 - b) budynków mieszkalnych w terenie o symbolu **3MNS** – 9 m,
 - c) budynków innych niż wymienione w **lit. a, b**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5 m,
 - d) budowli innych niż wymienione w **lit. c** – 12 m;
- 10) dla dachów innych niż płaskie – dopuszczenie realizacji pokryć dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, szarym dla materiałów innych niż naturalne;
- 11) w przypadku stosowania tynków – nakaz stosowania na co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji, barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami:
 - a) 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016 - odcieni bieli,
 - b) 1001, 1019, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018 - odcieni szarości i beży;
- 12) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków:
 - a) z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
 - b) umożliwiających vegetację roślin;
- 13) zakaz lokalizacji miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów, towarów lub surowców poza budynkami;
- 14) 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 – 9** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy;
- 15) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, o których mowa w **§ 20**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**.

§ 10

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,
 - b) usługi z wykluczeniem:
 - handlu wielkopowierzchniowego,
 - handlu hurtowego;
- 2) dopuszczenie w lokalach użytkowych usytuowanych w budynkach mieszkalnych: usług drobnych, usług społecznych, usług biurowych i handlu detalicznego;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) udział powierzchni zabudowy – maks. 35%;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 0,7;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 40%;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci głównej 17° z kalenicą równoległą do terenu o symbolu 1KDD,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dachy płaskie;
- 8) dopuszczenie rozbudowy budynków mieszkalnych z zachowaniem następujących zasad:
 - a) nakaz zachowania geometrii oraz kąta nachylenia połaci dachu dwuspadowego,
 - b) stosowanie innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku o powierzchni nie przekraczającej 15% rzutu budynku,
 - c) nakaz zachowania linii kalenicy;
- 9) zakaz nadbudowy budynków;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5 m,
 - c) budowli innych niż wymienione w **lit. b** – 12 m;

- 11) dla dachów innych niż płaskie – dopuszczenie realizacji pokryć dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, szarym dla materiałów innych niż naturalne;
- 12) w przypadku stosowania tynków – nakaz stosowania na co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji, barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami:
 - a) 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016 - odcieni bieli,
 - b) 1001, 1019, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018 - odcieni szarości i beży;
- 13) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków:
 - a) z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
 - b) umożliwiających wegetację roślin;
- 14) zakaz lokalizacji miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów, towarów lub surowców poza budynkami;
- 15) 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 – 10** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy;
- 16) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, o których mowa w **§ 20**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**.

§ 11

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonego symbolem **1MW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszczenie w lokalach użytkowych usytuowanych na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego: usług drobnych, usług społecznych, usług biurowych i handlu detalicznego;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) udział powierzchni zabudowy – maks. 40%;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 1,2;
- 6) intensywność zabudowy – maks. 2,2;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 30%;
- 8) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych - dachy płaskie,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – płaskie;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych – 13,5 m,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5 m,
 - c) budowli innych niż wymienione w **lit. b** – 13 m;
- 10) w przypadku stosowania tynków – nakaz stosowania na co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji, barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami:
 - a) 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016 - odcieni bieli,
 - b) 1001, 1019, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018 - odcieni szarości i beży;
- 11) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków:
 - a) z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
 - b) umożliwiających wegetację roślin;
- 12) zakaz lokalizacji miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów, towarów lub surowców poza budynkami;
- 13) 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 - 9** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy;
- 14) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, o których mowa w **§ 20**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**.

§ 12

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług**, oznaczonych symbolami **1MW-U**, **2MW-U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) usługi z wykluczeniem:

- handlu wielkopowierzchniowego,
- handlu hurtowego;
- 2) dopuszczenie w lokalach użytkowych usytuowanych na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego: usług drobnych, usług społecznych, usług biurowych i handlu detalicznego;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) udział powierzchni zabudowy – maks. 35%;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 1,0;
- 6) intensywność zabudowy – maks. 2,2;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 40%;
- 8) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych - dachy płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia 20°- 45°;
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych i mieszkalnych:
 - o dachach płaskich – 10 m,
 - o dachach spadzistych – 13 m,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5 m,
 - c) budowli innych niż wymienione w **lit. b** – 13 m;
- 10) dla dachów innych niż płaskie – dopuszczenie realizacji pokryć dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, szarym dla materiałów innych niż naturalne;
- 11) w przypadku stosowania tynków – nakaz stosowania na co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji, barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami:
 - a) 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016 - odcieni bieli,
 - b) 1001, 1019, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018 - odcieni szarości i beży;
- 12) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków:
 - a) z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
 - b) umożliwiających wegetację roślin;
- 13) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych, garaży, tymczasowych obiektów budowlanych w odległości 15 m od linii rozgraniczającej tereny na działkach przylegających do ul. Damrota;
- 14) zakaz lokalizacji miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów, towarów lub surowców poza budynkami;
- 15) zasady ochrony zabytków zgodnie z **Rozdziałem 6**;
- 16) 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 - 9** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy;
- 17) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, o których mowa w **§ 20**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**.

§ 13

Dla **terenu usług**, oznaczonego symbolem **1U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - usługi z wykluczeniem:
 - handlu wielkopowierzchniowego,
 - handlu hurtowego;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) udział powierzchni zabudowy – maks. 35%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 0,7;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 40%;
- 6) geometria dachów:
 - a) budynków usługowych - dachy płaskie,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dachy płaskie;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych – 12 m,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5 m,
 - c) budowli innych niż wymienione w **lit. b** – 12 m;
- 8) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków:
 - a) z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,

- b) umożliwiającących wegetację roślin;
- 9) zakaz lokalizacji miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów, towarów lub surowców sypkich lub pyłących poza budynkami;
- 10) w strefie (zi), oznaczonej na rysunku planu, nakaz urządzenia zieleni izolacyjnej;
- 11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, o których mowa w § 20, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 – 6.

§ 14

Dla **terenów dróg zbiorczych**, oznaczonych symbolami **1KDZ, 2KDZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi zbiorcze;
- 2) szerokość fragmentu pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu dla terenu o symbolu **1KDZ**: min. 2,5 m, maks. 20,0 m;
- 3) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu dla terenu o symbolu **2KDZ**: min. 15,0 m, maks. 18,0 m;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych.

§ 15

Dla **terenów dróg lokalnych**, oznaczonych symbolami **1KDL, 2KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi lokalne;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
 - a) dla terenu o symbolu **1KDL**: min. 11,0 m, maks. 19,5 m,
 - b) dla terenu o symbolu **2KDL**: min. 12,5 m, maks. 15,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych;
- 4) wysokość zabudowy – maks. 12m.

§ 16

Dla **terenów dróg dojazdowych**, oznaczonych symbolami **1KDD - 6KDD**, 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. 7,5 m, maks. 30,0 m,
 - b) dla terenu o symbolu **2KDD**: min. 5,5 m, maks. 11,0 m,
 - c) dla terenu o symbolu **3KDD**: min. 5,0 m, maks. 9,5 m,
 - d) dla terenu o symbolu **4KDD**: min. 6,5 m, maks. 12,0 m,
 - e) dla terenu o symbolu **5KDD**: min. 5,0 m, maks. 9,5 m,
 - f) dla terenu o symbolu **6KDD**: min. 5,0 m, maks. 6,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych;
- 4) wysokość zabudowy – maks. 12m.

§ 17

Dla **terenów dróg wewnętrznych**, oznaczonych symbolami **1KR - 3KR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi wewnętrzne;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
 - a) dla terenu o symbolu **1KR**: min. 3,0 m, maks. 8,0 m,
 - b) dla terenu o symbolu **2KR**: min. 3,5 m, maks. 4,0 m,
 - c) dla terenu o symbolu **3KR**: min. 3,0 m, maks. 8,0 m;
- 3) wysokość zabudowy – maks. 12m.

§ 18

Dla **terenu infrastruktury technicznej**, oznaczonego symbolem **1I**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – infrastruktura techniczna;
- 2) wysokość zabudowy – maks. 12m.

Rozdział 3.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI, USTALENIA DOTYCZĄCE MINIMALNEJ LICZBY I SPOSOBU REALIZACJI MIEJSC DO PARKOWANIA

§ 19

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 lub rowerów z zachowaniem minimalnych wskaźników:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 miejsca na lokal mieszkalny, w tym miejsca w garażu;
 - b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 1,25 miejsca na lokal mieszkalny, w tym miejsca w garażu;
 - c) dla usług – 1 miejsce do parkowania samochodu oraz 1 miejsce dla rowerów na każde 50 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca.
3. Dopuszcza się bilansowanie liczby miejsc parkingowych wyłącznie w granicach terenu inwestycji lub działki budowlanej.
4. W ramach wymaganej ilości miejsc parkingowych ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 6-15;
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 16-40;
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 41-100;
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.
5. Ustala się następujące sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2 i 3** w formie: parkingów terenowych, nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **Rozdziale 2**.
6. Dla nowo realizowanych parkingów terenowych nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych, za wyjątkiem miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych.

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 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 **bezprzewodowej łączności** - lokalizacja wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
- 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) indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych,
 - c) sieci ciepłowniczej; **(najbliższe w obszarze osiedla A)**
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – dostawy z:
 - a) sieci elektroenergetycznej, w tym linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - b) odnawialnych źródeł energii, w tym z układów hybrydowych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz – dostawy z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów;
- 10) w zakresie telekomunikacji – dostęp do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami – nakaz postępowania:
 - 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 2025 r. poz. 733) 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

§ 21

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) 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 2025 r. poz. 647 z późn. zm.):
 - a) na terenach o symbolach: **1MN - 7MN, 1MNS - 3MNS, 1MW** - jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) na terenach o symbolach: **1MN-U - 8MN-U, 1MNB-U, 1MW-U, 2MW-U** - jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniowo – usługową;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - a) 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 2025 r. poz. 647 z późn. zm.),
 - b) przedsięwzięć mogących 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.).

Rozdział 6.

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

§ 22

1. W obszarze planu znajdują się zabytki nieruchome oznaczone na rysunku planu, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, budynki zlokalizowane przy ulicach: Damrota 108, 111, 112, 144, 148 i Mikołowskiej 63, 67.

2. Dla zabytków, o których mowa w **ust. 1**, ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) zakaz rozbudowy i nadbudowy, z dopuszczeniem:
 - a) rozbudowy wyłącznie od strony elewacji tylnej, z zakazem przekroczenia wysokości istniejącego budynku zabytkowego,
 - b) przebudowy budynków przy zachowaniu formy historycznej,
 - c) wymiany pokrycia dachowego pod warunkiem użycia dachówki ceramicznej zakładkowej lub karpiówki w naturalnym kolorze lub blachy płaskiej na rąbek, w przypadku dachów lub części dachów płaskich dopuszcza się stosowanie materiałów bitumicznych;
- 2) nakaz zachowania:
 - a) geometrii dachu z dopuszczeniem nowego doświetlenia poddasza wyłącznie w formie okien połaciowych,
 - b) kompozycji i wystroju elewacji, w tym:
 - detali architektonicznych,
 - pierwotnego rozmieszczenia oraz wielkości otworów okiennych i drzwiowych,
 - pierwotnego kształtu, podziału stolarki okiennej i drzwiowej;
- 3) zakaz:
 - a) docieplania od zewnątrz elewacji z cegły elewacyjnej, kamienia oraz elewacji posiadających detal architektoniczny, taki jak gzymsy, fryzy, ceglane parapety i nadproża, za wyjątkiem budynków przy ul. Mikołowskiej 63, 67 gdzie dopuszcza się docieplenie od zewnątrz, pod warunkiem odtworzenia detali architektonicznych w postaci gzymsów, lizen, boniowania cokołu,
 - b) umieszczania na elewacjach i dachach budynków od strony przestrzeni publicznych urządzeń technicznych, takich jak: anteny, stacje bazowe, klimatyzatory, tablice reklamowe za wyjątkiem szyldów, szafki kablowe i telekomunikacyjne, okablowania, z dopuszczeniem skrzynek przyłączy zlicowanych z elewacją w kolorze dostosowanym do koloru elewacji;
- 4) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków w zakresie materiałów: cegły, tynków, kamienia naturalnego.

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) dla terenów o symbolach **1MN - 7MN, 1MN-U - 8MN-U, 1MNS - 3MNS, 1MNB-U, 1MW, 1MW-U, 2MW-U**:
 - szerokość frontów działek – min. 16 m,
 - powierzchnia działek – min. 400 m²;
 - 2) dla terenu o symbolu **1U**:
 - szerokość frontów działek – min. 20 m,
 - 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 dla działek gruntu wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.
3. 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

§ 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, oznaczone symbolami: **1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD - 6KDD, 1I**.

§ 26

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 27

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