UCHWAŁA NR …/…./26
RADY MIASTA TYCHY

z dnia …… 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Mikołowskiej, Zakątek i Nowokościelnej 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 (Dz. U. z 2026 r., poz. 662 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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, Zakątek i Nowokościelnej w Tychach, 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. Sla. z dnia 8 kwietnia 2026 r., poz. 2258),

i uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Mikołowskiej, Zakątek i Nowokościelnej 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 oraz 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: Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
   7) Rozdział 7: Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
   8) Rozdział 8: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
   9) Rozdział 9: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
   10) Rozdział 10: Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt. 5, 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538 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 z „Planu ogólnego Miasta Tychy” w skali 1 : 10 000 z oznaczeniem granic obszaru planu.

2. Załącznikiem tekstowym do niniejszej uchwały jest załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

3. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§3

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 4,4 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację Uchwały Nr XXI/382/26 Rady Miasta Tychy z dnia 30 kwietnia 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Mikołowskiej, Zakątek i Nowokościelnej w Tychach.

§4

1.Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:
1) obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:
   a) granica obszaru planu,
   b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
   d) numer oraz symbol literowy terenu o przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania ustalonych w planie - zgodnie z **§6** i oznaczeniem na rysunku planu,
   e) strefa sanitarna od cmentarza – 50 m,
   f) strefy sanitarne od cmentarzy – 150 m,
   g) zabytek ruchomy – krzyż kamienny;

§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 planu nie wynika inaczej:
   a) podziemnych obiektów budowlanych lub ich części, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, tarasów, pochylni, obiektów małej architektury, dróg wewnętrznych, miejsc do parkowania,
   b) balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, wysuniętych na odległość maks.1,5 m;
4) **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, miejscami do parkowania, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
5) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
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 24 kwietnia 2026 r. poz. 562)
7) **zielony dach** – pokrycie dachowe urządzone w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin.

§6

W planie wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednio symbolami:

1) **1MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) **1MNW** - **2MNW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
3) **1MNS** - **3MNS** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
4) **1MNW-U** - **2MNW-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
5) **1KDL** – teren drogi lokalnej,
6) **1KDD** - **2KDD** – tereny dróg dojazdowych,
7) **1KR** - **2KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
8) **1KP-ZP** – teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej,
9) **1KPP**– teren komunikacji pieszej,
10) **1IE** – teren elektroenergetyki
11) **1ZP** - **2ZP** – tereny 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,** oznaczonego symbolem **1MN** ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej z zastrzeżeniem **pkt. 2**;
2) w zabudowie, o której mowa w **pkt 1**, dopuszcza się w wydzielonym w budynku mieszkalnym lokalu usługowym usługi w zakresie: handlu detalicznego, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, sportu i rekreacji, biurowe i administracji, rzemiosła za wyjątkiem naprawy pojazdów mechanicznych, lakiernictwa oraz baz transportowych;
3) w strefie sanitarnej od cmentarza, oznaczonej na rysunku planu - uwzględnienie zasad, o których mowa w **§ 21**;
4) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30%;
6) nadziemna intensywność zabudowy - min. 0,01, maks. 0,6;
7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45%;
8) geometria dachów:
   a) budynków mieszkalnych - dachy płaskie,
   b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
9) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 8,0 m,
   b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5,0 m,
   c) budowli – 12,0 m;
10) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających:
   a) wykorzystanie odnawialnych źródeł energii,
   b) wegetację roślin;
11) dla elewacji budynków ustala się:
   a) w zakresie materiałów - dopuszczenie stosowania wyłącznie: ceramiki, cegły, tynków, kamienia naturalnego, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła, stopów stali nierdzewnych, deski elewacyjnej za wyjątkiem deski wykonanej z polichlorku winylu (PCW), a także materiałów umożliwiających wegetację roślin,
   b) w zakresie kolorystyki tynków - dopuszczenie stosowania wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL, dla co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji:

- odcieni beży o numerach: 1013,1014,1015,
- odcieni szarości o numerach: 7001, 7004, 7005, 7030, 7032, 7035-7038, 7044 - 7047,
- odcieni bieli o numerach: 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 9018;

12) zakaz lokalizacji:
   a) dla usług, o których mowa w **pkt. 2** miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów, towarów lub surowców poza budynkami,
   b) tymczasowych obiektów budowlanych, w pasie o szerokości 10,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy;
13) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
   a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 9** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
   b) warunku, o którym mowa w **pkt 8** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynków zastosowania geometrii i kolorystyki dachów jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
14) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 19**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 9**.

§8

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,** oznaczonych symbolami **1MNW** - **2MNW** ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, z zastrzeżeniem **pkt. 2**;
2) w zabudowie, o której mowa w **pkt 1**, dopuszcza się w wydzielonym w budynku mieszkalnym lokalu usługowym usługi w zakresie: handlu detalicznego, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, sportu i rekreacji, biurowe i administracji, rzemiosła za wyjątkiem naprawy pojazdów mechanicznych, lakiernictwa oraz baz transportowych;
3) w strefach sanitarnych od cmentarza, oznaczonych na rysunku planu - uwzględnienie zasad, o których mowa w **§ 21**;
4) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 25%;
6) nadziemna intensywność zabudowy - min. 0,01, maks. 0,7;
7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45%;
8) geometria dachów:
   a) budynków mieszkalnych:
      - dachy płaskie,
      - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°,
   b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
9) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
      - o dachach płaskich – 8,0 m,
      - o dachach spadzistych – 9,0 m,
   b) innych niż wymienione w **lit.a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5,0 m,
   c) budowli – 12,0 m;
10) dla dachów innych niż płaskie – dopuszczenie realizacji pokryć dachowych, dla materiałów innych niż naturalne, wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, szarym;
11) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających:
   a) wykorzystanie odnawialnych źródeł energii,
   b) wegetację roślin;
12) dla elewacji budynków ustala się:

c) w zakresie materiałów - dopuszczenie stosowania wyłącznie: ceramiki, cegły, tynków, kamienia naturalnego, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła, stopów stali nierdzewnych, deski elewacyjnej za wyjątkiem deski wykonanej z polichlorku winylu (PCW),
d) w zakresie kolorystyki tynków - dopuszczenie stosowania wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL, dla co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji:
- odcieni beży o numerach: 1013,1014,1015,
- odcieni szarości o numerach: 7001, 7004, 7005, 7030, 7032, 7035-7038, 7044 - 7047,
- odcieni bieli o numerach: 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 9018;

13) zakaz lokalizacji:
a) dla usług, o których mowa w **pkt. 2** miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów, towarów lub surowców poza budynkami,
b) tymczasowych obiektów budowlanych, w pasie o szerokości 10,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy;

14) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 9** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
b) warunku, o którym mowa w **pkt 8 i 10** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynków zastosowania geometrii i kolorystyki dachów jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;

15) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 19**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 9**.

§9

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

1) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej z zastrzeżeniem **pkt. 2**;
2) w zabudowie, o której mowa w **pkt 1**, dopuszcza się w wydzielonym w budynku mieszkalnym lokalu usługowym, usługi w zakresie: zdrowia i pomocy społecznej, nauki, biurowe i administracji, rzemiosła za wyjątkiem naprawy pojazdów mechanicznych, lakiernictwa oraz baz transportowych;
3) w strefie sanitarnej od cmentarza, oznaczonej na rysunku planu - uwzględnienie zasad, o których mowa w **§ 21**;
4) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
5) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
a) w terenie o symbolu **1MNS** - 45 %,
b) w terenie o symbolu **2MNS, 3MNS** – 50%;
6) nadziemna intensywność zabudowy -min. 0,01, maks. 0,9
7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
8) geometria dachów:
a) w terenie o symbolu **1MNS, 3MNS** - dachy płaskie;
b) w terenie o symbolu **2MNS** - dachy mansardowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 70°, z dopuszczeniem dachów płaskich dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
9) maksymalna wysokość zabudowy:
a) budynków mieszkalnych:
- w terenach o symbolach: **1MNS, 3MNS** - 7,5 m,
- w terenie o symbolu **2MNS** – 8,5 m;

b) budynków innych niż wymienione w **lit. a,** wiat, obiektów małej architektury – 5,0 m;
10) dla elewacji budynków ustala się:
a) w zakresie materiałów - dopuszczenie stosowania wyłącznie: ceramiki, cegły, tynków, kamienia naturalnego, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła, stopów stali nierdzewnych, 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 beży o numerach: 1013,1014,1015,
- odcieni szarości o numerach: 7001, 7004, 7005, 7030, 7032, 7035 - 7038, 7044 - 7047,
- odcieni bieli o numerach: 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 9018;

11) nakaz realizacji pokryć połaci dachowych dla dachów inne niż płaskie wyłącznie w kolorze brązowym;
12) zakaz:
a) nadbudowy budynków mieszkalnych w terenie o symbolu **1MNS**,
b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
c) dla usług, o których mowa w **pkt. 2** zakaz lokalizacji miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów, towarów lub surowców poza budynkami;
13) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających:
a) wykorzystanie odnawialnych źródeł energii,
b) wegetację roślin;
14) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 10** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
b) warunku, o którym mowa w **pkt 8 i 11** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynków zastosowania geometrii i kolorystyki dachów jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
15) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 19**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 9**.

§10

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,** oznaczonych symbolami **1MNW-U** - **2MNW-U,** ustala się:

1) przeznaczenie:
a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
b) zabudowa usługowa, z wykluczeniem:
- handlu wielkopowierzchniowego,
- usług rzemieślniczych z zakresu konserwacji i naprawy pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych, lakierni oraz baz transportowych;

2) w terenie o symbolu **2MNW-U** w strefach sanitarnych od cmentarza, oznaczonych na rysunku planu - uwzględnienie zasad, o których mowa w **§ 21;**
3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 35%;
5) nadziemna intensywność zabudowy - min. 0,01, maks. 0,7;
6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%;
7) geometria dachów:
a) budynków usługowych, mieszkalno-usługowych i mieszkalnych – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40° oraz 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:
- mieszkalnych jednorodzinnych – 8,0 m,
- usługowych – 9,0 m,
- mieszkalno-usługowych – 9,0 m,
- innych niż wymienione w tiret pierwsze, drugie i trzecie – 5,0 m,
b) budowli – 9,0 m;

9) nakaz realizacji pokryć połaci dachowych dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym i antracytowym,
10) zakaz lokalizacji:
   a dla usług, o których mowa w **pkt. 1 lit.b** zakaz lokalizacji miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów, towarów lub surowców poza budynkami,
   b) tymczasowych obiektów budowlanych, w pasie o szerokości 10,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy,
   c) garaży w zespołach;
11) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających:
   a) wykorzystanie odnawialnych źródeł energii,
   b) wegetację roślin;
12) dla elewacji budynków ustala się:
   a) w zakresie materiałów - dopuszczenie stosowania wyłącznie: ceramiki, cegły, tynków, kamienia naturalnego, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła, stopów stali nierdzewnych, 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 beży o numerach: 1013,1014,1015,
      - odcieni szarości o numerach: 7001, 7004, 7005, 7030, 7032, 7035 - 7038, 7044 - 7047,
      - odcieni bieli o numerach: 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 9018;
13) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
   a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
   b) warunku, o którym mowa w **pkt 7 i 9** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynków zastosowania geometrii i kolorystyki dachów jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
14) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 19**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 8**.

§11

Dla **terenu drogi lokalnej**, oznaczonego symbolem **1KDL**, ustala się:
1) przeznaczenie – droga lokalna;
2) szerokość fragmentu pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu: od 1,2 m do 7,5 m;
3) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m.

§12

Dla **terenów dróg dojazdowych** oznaczonych symbolami **1KDD-2KDD**, ustala się:
1) przeznaczenie – droga dojazdowa;
2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
   a) **1KDD** - od 3,3 m do 14,5 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
   b) **2KDD** - od 4,0 m do 8,0 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m.

§13

Dla **terenów komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczonych symbolami **1KR-2KR**, ustala się:
1) przeznaczenie – droga wewnętrzna;
2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
   a) **1KR** - od 2,5 m do 8,0 m,
   b) **2KR** - od 3,3 m do 12,0 m;

3) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m.

§14

Dla **terenu komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej**, oznaczonego symbolem **1KP-ZP**, ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) ciąg pieszo-rowerowy,
   b) zieleń urządzona;
2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
3) maksymalna wysokość zabudowy - 5,0 m;
4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń sportu i rekreacji;
5) szerokość w liniach rozgraniczających od 21,5 m do 27,5 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
6) dla nowo projektowanych obiektów uzbrojenia terenu, o których mowa w **§ 19**, nie ustala się maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, nadziemnej intensywności zabudowy oraz geometrii dachu.

§15

Dla **terenu komunikacji pieszej**, oznaczonego symbolem **1KPP**, ustala się:

1) przeznaczenie – ciąg pieszy;
2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu 1,9 m do 2,1 m;
3) maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m.

§16

Dla **terenu elektroenergetyki**, oznaczonego symbolem **1IE** ustala się:

1) przeznaczenie: zabudowa infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki;
2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 95%;
3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%;
4) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,05, maks.1,0;
5) maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m;
6) geometria dachów – dach płaski.

§17

Dla **terenów zieleni urządzonej**, oznaczonych symbolami **1ZP - 2ZP** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;
2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
3) maksymalna wysokość zabudowy - 5,0 m;
4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń sportu i rekreacji, obiektów małej architektury, ciągów pieszych i rowerowych;
5) dla nowo projektowanych obiektów uzbrojenia terenu, o których mowa w **§ 19**, nie ustala się maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, nadziemnej intensywności zabudowy oraz geometrii dachu.

Rozdział 3.
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI ORAZ USTALENIA DOTYCZĄCE MINIMALNEJ LICZBY I SPOSOBU REALIZACJI MIEJSC DO PARKOWANIA

§18

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 do parkowania dla samochodów lub rowerów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:

1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażu;
2) dla usług biurowych i administracji:

a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 20 m² powierzchni użytkowej,
b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m² powierzchni użytkowej;

3) dla handlu:

a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 20 m^2 powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m^2 powierzchni handlowej lecz nie mniej niż 2 miejsca;

4) dla usług zdrowia i pomocy społecznej:

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;

5) dla usług edukacji:

a)1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 75 m² powierzchni użytkowej,
b)1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 2 stanowiska pracy,
c)1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 40 m² powierzchni użytkowej;

6) dla pozostałych usług − 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m² powierzchni użytkowej.

3. Ustala się nakaz bilansowania liczby miejsc parkingowych wyłącznie w ramach terenu 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:

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.

5. Ustala się sposoby realizacji miejsc do parkowania, o których mowa w ust. 2, w formie: garaży wolnostojących, parkingów terenowych, podziemnych, wbudowanych w budynki.
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

§19

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 publicznej** – lokalizacja wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie **ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** – dopuszczenie dostaw wody z sieci wodociągowej, w tym z wodociągów 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 oznaczonych na mapie zasadniczej;

6) w zakresie zaopatrzenia **w ciepło** – dopuszczenie dostaw z:
   a) indywidualnych źródeł ciepła,
   b) odnawialnych źródeł energii,
   c) sieci elektroenergetycznej,
   d) sieci gazowej, w tym z istniejących sieci oznaczonych na mapie zasadniczej,
   e) sieci ciepłowniczej;
7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** - dopuszczenie dostawy z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym:
   a) linii elektroenergetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia, w tym oznaczonych na mapie zasadniczej,
   b) z odnawialnych źródeł energii;
8) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, w tym z gazociągów oznaczonych na mapie zasadniczej;
9) w zakresie **telekomunikacji** – dostęp do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
10) 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 z późn. zm.) oraz uchwałami Rady Miasta 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

§20

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**, **1MNW - 2MNW, 1MNW-U - 2MNW-U, 1MNS - 3MNS** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) na terenach o symbolach: **1ZP-2ZP** - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Rozdział 6.

SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY

§ 21

1. W obszarze planu wyznacza się strefy sanitarne od cmentarza – 50 m oraz 150 m z ograniczonymi możliwościami zagospodarowania – oznaczone na rysunku planu.

2. W strefach, o których mowa w **ust. 1**, obowiązują zasady wynikające z Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. Nr 52, poz.315).

Rozdział 7

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

§ 22

1. Ustala się na mocy planu ochronę konserwatorską dla zabytku zlokalizowanego w obszarze planu - krzyż przydrożny, wpisany do rejestru zabytków pod nr B 491/74, znajdujący się przy ul. Nowokościelnej 62.
2. Dla zabytku ustala się:
   a) zachowanie,
   b) prace konserwatorskie lub restauratorskie;

Rozdział 8
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 – 90º z tolerancją 20% lub zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
   2) dla terenów o symbolach: **1MN, 1MNW – 2MNW**, **1MNW-U – 2MNW-U:**
      a) minimalna szerokość frontów działek:
         - dla zabudowy wolnostojącej – 16,0 m,
         - dla zabudowy bliźniaczej – 11,0 m;
      b) minimalna powierzchnia działek:
         - dla zabudowy wolnostojącej – 750 m²,
         - dla zabudowy bliźniaczej – 450 m²;
   3) dla terenów o symbolach: **1MNS** – **3MNS**:
      a) minimalna szerokość frontów działek dla zabudowy szeregowej – 8,0 m,
      b) minimalna powierzchnia działek dla zabudowy szeregowej – 200 m²;
   4) dla terenów niewymienionych **w pkt. 2, 3,** nie ustala się parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości.

Rozdział 9.
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 10.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 24

Teren inwestycji celu publicznego zostały oznaczone symbolem **1KP-ZP, 1KPP**.

§ 25

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 26

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