**UCHWAŁA NR XLV/742/18**
**RADY MIASTA TYCHY**

**z dnia 22 lutego 2018 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie: Alei Bielskiej, ul. Żwakowskiej i Harcerskiej oraz linii kolejowej 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 2017 r., poz. 1875 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 2017r., poz. 1073 z późn. zm.) na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Inicjatyw Lokalnych i Ładu Przestrzennego,

**Rada Miasta Tychy**
**stwierdza,**

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie: Alei Bielskiej, ul. Żwakowskiej i Harcerskiej oraz linii kolejowej 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 w rejonie: Alei Bielskiej, ul. Żwakowskiej i Harcerskiej oraz linii kolejowej w Tychach, zwany dalej planem.

**§ 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;
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 oraz dóbr kultury współczesnej;
7) Rozdział 7 - Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
8) Rozdział 8 - Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
9) Rozdział 9 - Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
10) Rozdział 10 - Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 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 ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy" w skali 1 : 10 000 z oznaczeniem granic obszaru planu.

2. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
2) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

**§ 3**

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 17,8 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację Uchwały Nr XXXI/512/17 Rady Miasta Tychy z dnia 16 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie: Alei Bielskiej, ul. Żwakowskiej i Harcerskiej oraz linii kolejowej w Tychach.

## Rozdział 1.
## PRZEPISY OGÓLNE

**§ 4**

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia planu:

1) granica obszaru planu;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) obowiązujące linie zabudowy;
5) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów – zgodnie z **§ 6** oraz oznaczeniem w legendzie na rysunku planu;
6) strefa **(spp)** – lokalizacji otwartej przestrzeni publicznie dostępnej w formie placu;
7) strefy **(sz)** – zieleni;
8) strefa **(sdp)** – dopuszczonej lokalizacji parkingów terenowych;
9) strefa **(sdg)** – dopuszczonej lokalizacji garaży wolnostojących;
10) strefa **(sdw)** – dopuszczonego podwyższenia wysokości zabudowy;
11) kierunki ciągów pieszych do zachowania lub ukształtowania;
12) dobro kultury współczesnej – objęte ochroną na podstawie planu – budynek kościoła p.w. św. Jana Chrzciciela;

**§ 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: części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji wysuniętych na odległość nie przekraczającą 2 m, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
4) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie lica ścian budynków, przy czym:

a) linia ta nie obowiązuje części podziemnych zabudowy,

b) dopuszczalne jest wycofanie w stosunku do wyznaczonej linii zabudowy, fragmentów lica ściany budynku, w celu realizacji elementów, takich jak nisze, loggie, wnęki, podcienia, schody, pochylnie, podesty,

c) dopuszczalne jest wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 2 m:

- wszystkich kondygnacji powyżej pierwszej nadziemnej tworząc podcień,

- elementów takich jak nieobudowane balkony, gzymsy, obramowania okien, pilastry,

- wjazdów na parkingi podziemne;

5) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maksimum 12°;
6) **wysokość budynków** – wysokość budynku, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1422 z późn. zm.);
7) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektów budowlanych, w tym: wysokość budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, budowli stanowiących całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – mierzona od najniżej położonego wejścia do budynku albo od poziomu posadowienia budowli lub obiektu tymczasowego do najwyżej położonego elementu obiektu budowlanego;
8) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynki w stanie wykończonym, wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);
9) **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, takimi jak drogi wewnętrzne, garaże, parkingi, a także zieleń urządzona, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
10) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – zabudowa, w której w budynkach mieszkalnych występują więcej niż dwa lokale mieszkalne z dopuszczeniem lokali użytkowych, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
11) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, placów zabaw, urządzeń sportowych, ciągów pieszych, rowerowych, dróg pożarowych oraz podziemnego uzbrojenie terenu – wraz z urządzeniami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem;
12) **zieleń wysoka** – gatunki drzew osiągające wysokość powyżej 4 m;
13) **garaże wolnostojące** – garaże naziemne jednokondygnacyjne, nie stanowiące części składowej budynku o innej funkcji, w tym zespoły garaży;
14) **usługi drobne** – usługi handlu detalicznego, gastronomiczne, szewskie, krawieckie, fotograficzne, introligatorskie, 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;
15) **usługi społeczne** – należy przez to rozumieć usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji, opieki i pomocy społecznej, opieki zdrowotnej, administracji publicznej, a także świadczone przez instytucje publiczne usługi z zakresu utrzymania porządku publicznego i bezpieczeństwa oraz wymiaru sprawiedliwości;
16) **usługi biurowe** – usługi finansowe, biura rachunkowe, nieruchomości, projektowe, kancelarie, agencje reklamowe, redakcje prasowe, urzędy pocztowe, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie.

**§ 6**

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

1) **MW1 – MW9** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
2) **MWU1** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
3) **U1 – U5** – tereny zabudowy usługowej;
4) **UK1** – teren zabudowy usługowej w zakresie kultu religijnego;
5) **ZP1 – ZP2** – tereny zieleni urządzonej;
6) **ZP/KS1** – teren zieleni urządzonej oraz parkingu;

7) **KS1 – KS3** – tereny parkingów;
8) **KDG1** – teren komunikacji – droga publiczna klasy głównej;
9) **KDD1 – KDD2** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej;
10) **KP1** – teren komunikacji – plac publiczny.

## Rozdział 2.
## PRZEZNACZENIE TERENÓW, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY, WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW, ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

### § 7

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonych symbolami: **MW1 – MW9**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna:

a) z dopuszczeniem lokalizacji lokali użytkowych wyłącznie na pierwszych dwóch kondygnacjach nadziemnych lub w kondygnacjach podziemnych budynków w zakresie: usług drobnych, usług społecznych i usług biurowych wyłącznie dla terenów o symbolach: **MW1, MW5, MW7, MW9**,

b) z nakazem lokalizacji lokali użytkowych na pierwszych kondygnacjach nadziemnych budynków w zakresie: usług drobnych, usług społecznych i usług biurowych dla terenów o symbolach: **MW5, MW7** wyłącznie od strony terenu o symbolu **KDD2**;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) dla terenów o symbolach: **MW2, MW3, MW4, MW6, MW8** – maks. 25%,

b) dla terenów o symbolach: **MW1, MW5, MW7, MW9** – maks. 40%;

5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,6, maks. 1,5;
6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) dla terenu o symbolu: **MW9** – min. 30%,

b) dla terenów o symbolach: **MW1** – **MW8** – min. 45%;

7) geometria dachów – dachy płaskie;
8) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
9) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, szkła lub umożliwiających realizację powierzchni biologicznie czynnej;
10) dopuszczenie stosowania kolorystyki tynków odpowiadających wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:

a) 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 1019 – odcienie beżu i brązu,

b) 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047, 9006 – odcienie szarości,

c) 9003, 9010, 9016, 9018 – odcienie bieli;

11) wysokość zabudowy, w tym:

a) dla terenów o symbolach: **MW2**, **MW6, MW9** – maks. 43 m, w tym wysokość budynków – maks. 38 m,

b) dla terenów o symbolach: **MW1, MW3** – **MW5**, **MW7 – MW8** – maks. 24 m, w tym wysokość budynków – maks. 19 m, z zastrzeżeniem **pkt 12**;

12) w strefie **(sdw)**, oznaczonej na rysunku planu, dopuszczenie zwiększenia wysokości zabudowy do maks. 30 m, w tym wysokość budynków – maks. 25 m, celem kształtowania narożnika, jako dominanty przestrzennej;

13) w strefie **(sdg)**, oznaczonej na rysunku planu, dopuszczenie lokalizacji garaży wolnostojących;
14) w strefach **(sz)**, oznaczonych na rysunku planu, dopuszczenie wyłącznie zieleni urządzonej;
15) dla terenów **MW5** i **MW7** nakaz lokalizacji budynków w obowiązującej linii zabudowy w sposób obejmujący co najmniej 50% jej długości na działce budowlanej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
16) dla terenów **MW5** i **MW7** nakaz kształtowania witryn w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków na co najmniej 60% długości elewacji od strony terenu o symbolu **KDD2**;
17) dla terenów **MW5** i **MW7** nakaz zapewnienia wejść do lokali użytkowych w parterach budynków od strony terenu o symbolu **KDD2**;
18) nakaz zachowania lub ukształtowania ciągów pieszych w kierunkach oznaczonych na rysunku planu;
19) dla nowo realizowanych budynków, dla których wymagana liczba miejsc parkingowych jest większa niż 30, nakaz realizacji miejsc parkingowych spełniających łącznie następujące zasady:

a) min. 10% ogólnej liczby miejsc parkingowych w formie parkingów terenowych,

b) min. 40% ogólnej liczby miejsc parkingowych w formie: parkingów podziemnych lub wielopoziomowych, parkingów wbudowanych w budynki;

20) dla nowo realizowanych parkingów terenowych – nakaz realizacji nasadzeń zieleni wysokiej pomiędzy stanowiskami postojowymi w proporcji co najmniej 1 nasadzenie na 4 stanowiska postojowe;
21) zakaz lokalizacji:

a) tymczasowych obiektów budowlanych,

b) garaży wolnostojących poza strefą **(sdg)**, oznaczoną na rysunku planu,

c) budynków gospodarczych;

22) zakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;
23) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 19**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 10**;
24) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:

a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 11** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

b) warunku, o którym mowa w **pkt 1** – dopuszczenie zmiany przeznaczenia dotychczasowych lokali użytkowych na funkcje usługowe w zakresie usług drobnych, usług społecznych i usług biurowych.

**§ 8**

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami**, oznaczonego symbolem **MWU1**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z nakazem lokalizacji lokali użytkowych na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków w zakresie usług drobnych, usług społecznych lub usług biurowych od strony terenów komunikacji i kierunków ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu,

b) zabudowa usługowa wyłącznie w zakresie usług drobnych, usług społecznych lub usług biurowych;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 60%;
5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,4, maks. 4;
6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 20%;

7) geometria dachów – dachy płaskie, z dopuszczeniem innej geometrii i kątów dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku;
8) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
9) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, szkła lub umożliwiających realizacje powierzchni biologicznie czynnej;
10) dopuszczenie stosowania kolorystyki tynków odpowiadających wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:

a) 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 1019 – odcienie beżu i brązu,

b) 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006 – odcienie szarości,

c) 9003, 9010, 9016, 9018 – odcienie bieli;

11) wysokość zabudowy – maks. 29 m, w tym budynków – min. 7, maks. 24 m,
12) nakaz kształtowania witryn w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków na co najmniej 60% długości elewacji od strony terenów o symbolach: **KDD1**, **KP1**, oraz kierunków ciągów pieszych i Al. Bielskiej, oznaczonych na rysunku planu;
13) nakaz zapewnienia wejść do lokali użytkowych w parterach budynków od strony terenu o symbolu **KP1** oraz Al. Bielskiej, oznaczonych na rysunku planu;
14) nakaz zachowania lub ukształtowania ciągów pieszych w kierunkach oznaczonych na rysunku planu;
15) dla nowo realizowanych budynków, dla których wymagana liczba miejsc parkingowych jest większa niż 30, nakaz realizacji miejsc parkingowych spełniających łącznie następujące zasady:

a) min. 10% ogólnej liczby miejsc parkingowych w formie parkingów terenowych,

b) min. 40% ogólnej liczby miejsc parkingowych w formie: parkingów podziemnych lub wielopoziomowych, parkingów wbudowanych w budynki;

16) dla przebudowywanych lub nowo realizowanych parkingów terenowych - nakaz realizacji nasadzeń zieleni wysokiej pomiędzy stanowiskami postojowymi w proporcji co najmniej 1 nasadzenie na 4 stanowiska postojowe;
17) zakaz lokalizacji:

a) garaży wolnostojących,

b) budynków gospodarczych,

c) na elewacjach frontowych od strony terenu o symbolu **KP1** oraz Al. Bielskiej – klimatyzatorów i przewodów dymowych,

18) zakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;
19) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§19** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 10**;
20) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:

a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 11** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

b) warunku, o którym mowa w **pkt 1** – dopuszczenie zmiany przeznaczenia dotychczasowych lokali użytkowych na funkcje usługowe, o których mowa w **pkt 1**,

c) warunków określonych w **pkt 7, 8** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

**§ 9**

Dla **terenów zabudowy usługowej**, oznaczonych symbolami: **U1 – U3**, **U5** ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa w zakresie usług drobnych, usług społecznych i usług biurowych;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) dla terenów o symbolach: **U1 – U2** – maks. 35%,

b) dla terenów o symbolach: **U3, U5** – maks. 50%,

4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,2, maks. 1,5;
5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 10%;
6) geometria dachów – dachy płaskie;
7) wysokość zabudowy:

a) dla terenu o symbolu **U1 – U2** – maks. 10 m, w tym wysokość budynków, tymczasowych obiektów budowlanych, wiat – maks. 5 m;

b) dla terenu o symbolu **U3** – maks. 15 m, w tym:

- wysokość budynków – maks. 10 m,

- wysokość tymczasowych obiektów budowlanych, wiat – maks. 5,0 m,

c) dla terenu o symbolu **U5** – maks. 13 m, w tym:

- wysokość budynków – maks. 8 m,

- wysokość tymczasowych obiektów budowlanych, wiat – maks. 5,0 m;

8) dla terenu o symbolu **U2** – dopuszczenie usytuowania budynku w granicy działki;
9) nakaz kształtowania witryn w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków na co najmniej 60% długości elewacji:

a) dla terenu o symbolu **U2** – od strony kierunków ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu,

b) dla terenu o symbolu **U3** – od strony strefy **(spp)**, oznaczonej na rysunku planu,

c) dla terenu o symbolu **U5** – od strony terenu o symbolu **KDD2**, oznaczonego na rysunku planu,

10) nakaz zachowania lub ukształtowania ciągów pieszych w kierunkach oznaczonych na rysunku planu;
11) dla nowo realizowanych parkingów terenowych – nakaz realizacji nasadzeń zieleni wysokiej pomiędzy stanowiskami postojowymi w proporcji co najmniej 1 nasadzenie na 4 stanowiska postojowe;
12) zakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;
13) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących, tymczasowych obiektów budowlanych i budynków gospodarczych w pasie o szerokości 10 m od linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
14) w strefie **(spp)** oznaczonej na rysunku planu:

a) nakaz zagospodarowania w formie przestrzeni publicznie dostępnej z obiektami małej architektury,

b) dopuszczenie realizacji przekryć pomiędzy budynkami;

15) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 19,** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**;
16) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:

a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 7** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

b) warunku określonego w **pkt 6** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

**§ 10**

Dla **terenu zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **U4**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa w zakresie usług społecznych;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 40%;
4) wskaźnik intensywności zabudowy: – min. 0,3, maks. 1,6;
5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30%,
6) geometria dachów – dachy płaskie;
7) wysokość zabudowy – maks. 15 m, w tym wysokość:

a) budynków – maks. 10 m,

b) tymczasowych obiektów budowlanych, wiat – maks. 5 m,

8) dla nowo realizowanych parkingów terenowych – nakaz realizacji nasadzeń zieleni wysokiej pomiędzy stanowiskami postojowymi w proporcji co najmniej 1 nasadzenie na 4 stanowiska postojowe;
9) zakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;
10) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących, tymczasowych obiektów budowlanych i budynków gospodarczych w pasie o szerokości 10 m od linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 19** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**;
12) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:

a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 7** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

b) warunku określonego w **pkt 6** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

**§ 11**

Dla **terenu zabudowy usługowej w zakresie kultu religijnego**, oznaczonego symbolem literowym **UK**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa usługowa w zakresie kultu religijnego,

b) dopuszczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej lub usług związanych z przeznaczeniem, o którym mowa w **lit. a**;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 50%;
3) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,35, maks. 1,2;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 25%;
5) wysokość zabudowy – maks. 35 m, w tym wysokość:

a) budynku kościoła i dzwonnicy – maks. 18 m,

b) budynków nie wymienionych w **lit. a** – maks. 10 m;

6) geometria dachów budynków – płaskie;
7) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 19**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 4**;
8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zgodnie z **Rozdziałem 6**.

**§ 12**

Dla **terenów zieleni urządzonej**, oznaczonych symbolami: **ZP1 – ZP2** ustala się:

1) przeznaczenie – zieleń urządzona;
2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 5%, z zastrzeżeniem **pkt 6**;
3) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,0, maks. 0,05, z zastrzeżeniem **pkt 6**;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 65%, z zastrzeżeniem **pkt 6**;
5) wysokość zabudowy – maks. 12 m;
6) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 19**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 4**;
7) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:

a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 5** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

b) warunku, o którym mowa w **pkt 1** – dopuszczenie zmiany przeznaczenia dotychczasowych lokali użytkowych na funkcje usługowe w zakresie usług drobnych, usług społecznych i usług biurowych.

**§ 13**

Dla **terenu zieleni urządzonej oraz parkingu**, oznaczonego symbolem **ZP/KS1** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zieleń urządzona,

b) parking;

2) forma parkingów – parkingi terenowe lub parkingi podziemne;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 5%;
4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,0, maks. 0,05;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 50%;
6) wysokość zabudowy – maks. 6 m;
7) dla przebudowywanych lub nowo realizowanych parkingów terenowych – nakaz realizacji nasadzeń zieleni wysokiej pomiędzy stanowiskami postojowymi w proporcji co najmniej 1 nasadzenie na 4 stanowiska postojowe;
8) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 19**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 5**.

**§ 14**

Dla **terenów parkingów**, oznaczonych symbolami: **KS1 – KS3** ustala się:

1) przeznaczenie – parkingi;
2) forma parkingów – parkingi terenowe, podziemne, wielopoziomowe;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 15%;
4) wysokość zabudowy – maks. 12 m;
5) dla przebudowywanych lub nowo realizowanych parkingów terenowych - nakaz realizacji nasadzeń zieleni wysokiej pomiędzy stanowiskami postojowymi w proporcji co najmniej 1 nasadzenie na 6 stanowisk postojowych;
6) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 19**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 3**, oraz nie ustala się wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, intensywności zabudowy, geometrii dachu.

**§ 15**

Dla **terenu komunikacji – drogi publicznej klasy głównej**, oznaczonego symbolem **KDG1**, ustala się:

1) przeznaczenie – droga publiczna klasy głównej;

2) szerokość części pasów drogowych w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – 15,4 m;
3) wysokość zabudowy – maks. 12 m.

**§ 16**

Dla **terenów komunikacji – dróg publicznych klasy dojazdowej**, oznaczonych symbolami: **KDD1 – KDD2**, ustala się:

1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy dojazdowej;
2) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

a) teren o symbolu **KDD1** – od 7,4 m do 20,9 m,

b) teren o symbolu **KDD2** – od 6,7 m do 19,5 m;

3) dla nowo realizowanych miejsc parkingowych – nakaz realizacji nasadzeń zieleni wysokiej pomiędzy stanowiskami postojowymi w proporcji co najmniej 1 nasadzenie na 6 stanowisk postojowych;
4) wysokość zabudowy – maks. 12 m;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zgodnie z **Rozdziałem 7**.

**§ 17**

Dla **terenu komunikacji – placu publicznego**, oznaczonego symbolem **KP1**, ustala się:

1) przeznaczenie – plac publiczny;
2) dopuszczenie lokalizacji:

a) zieleni urządzonej,

b) obiektów małej architektury

c) toalet publicznych,

d) parkingów podziemnych,

e) parkingów terenowych wyłącznie w strefie **(sdp)**, oznaczonej na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 10%;
4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,0, maks. 0,6;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 25%;
6) wysokość zabudowy maks. 6 m;
7) dla przebudowywanych lub nowo realizowanych parkingów terenowych – nakaz realizacji nasadzeń zieleni wysokiej pomiędzy stanowiskami postojowymi w proporcji co najmniej 1 nasadzenie na 4 stanowiska postojowe;
8) dla dróg pożarowych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 19** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 5** oraz nie ustala się geometrii dachu;
9) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zgodnie z **Rozdziałem 7**.

## Rozdział 3.
## ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

**§ 18**

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów z zachowaniem minimalnych wskaźników:

1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,5 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażach;
2) dla usług w zakresie edukacji i pomocy społecznej – 1 miejsce na 200 $m^2$ powierzchni użytkowej;
3) dla przedszkoli i żłobków – 1 miejsce na 40 $m^2$ powierzchni użytkowej oraz min. 1 miejsce na 2 stanowiska pracy;
4) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych itp. – 1 miejsce na 10 $m^2$ powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
5) dla aptek i sklepów bez samoobsługi – 1 miejsce na 50 $m^2$ powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
6) dla sklepów samoobsługowych – 1 miejsce na 50 $m^2$ powierzchni całkowitej oraz 1 miejsce na 3 stanowiska pracy;
7) dla obiektów handlowo-usługowych – 1 miejsce na 50 $m^2$ powierzchni handlowej, 1 miejsce dla samochodów realizujących dostawy na każde 500 $m^2$ powierzchni magazynowej oraz 1 miejsce na każde 3 stanowiska pracy;
8) dla restauracji, kawiarni:

a) 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne wewnątrz budynku,

b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;

9) dla barów, klubów – 1 miejsce na 10 $m^2$ powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
10) przychodnie, gabinety lekarskie:

a) 2 miejsca na 1 gabinet,

b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;

11) dla usług biurowych – 1 miejsce na każde 20 $m^2$ powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
12) biblioteki, czytelnie – 1 miejsce na każde 100 $m^2$ powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
13) dla pozostałych usług – 1 miejsce na każde 50 $m^2$ powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.

3. Dopuszczenie bilansowania liczby miejsc parkingowych wyłącznie w ramach terenu lub działki budowlanej.

4. Ustalenie, o którym mowa w **ust. 3** nie dotyczy zmiany sposobu użytkowania lokali użytkowych istniejących w dniu wejścia planu w życie.

5. Ustala się sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2**, z zastrzeżeniem **Rozdziału 2** i **Rozdziału 5**, w formie parkingów terenowych, nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków.

6. Ustala się dla zabudowy usługowej nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów w liczbie min. 1 miejsce na każde 200 $m^2$ powierzchni użytkowej.

7. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

1) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 15;
2) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40;
3) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100;
4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli liczba wszystkich miejsc wynosi więcej niż 100.

8. Nakaz realizacji wyniesień jezdni w miejscach będących kontynuacją ciągów pieszych.

## 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 infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych;
2) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
3) w zakresie **bezprzewodowej łączności publicznej** – dopuszczenie wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, o której mowa w Ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o

1. wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 2062 z późn. zm.);

4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** – nakaz dostaw wody z sieci wodociągowej, a w szczególności z istniejących wodociągów: Ø 80 mm, Ø 90 mm, Ø 100 mm, Ø 110 mm, Ø 150 mm, Ø 160 mm, Ø 200 mm, Ø 225 mm, Ø 300 mm, 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: Ø 110 mm, Ø 150 mm, Ø 160 mm, Ø 200 mm, Ø 250 mm, Ø 300 mm, Ø 400 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** dopuszczenie:

a) odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, a w szczególności do istniejących kanałów deszczowych: Ø 150 mm, Ø 160 mm, Ø 200 mm, Ø 300 mm, Ø 400, Ø 500, Ø 600 mm, Ø 800 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej,

b) zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej;

7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw:

a) z sieci ciepłowniczej, a w szczególności z istniejących kolektorów: c80 mm, c100 mm, 2c100 mm, c125 mm, c150 mm, 2c200 mm, 2c250 mm, 2c350 mm, 2c500 mm, 2c600 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej,

b) z urządzeń zapewniających dostawy ciepła w kogeneracji,

c) z odnawialnych źródeł energii;

8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dopuszczenie dostaw z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, a w szczególności z:

a) z linii kablowych nN, oznaczonych na mapie zasadniczej,

b) z urządzeń zapewniających dostawy energii elektrycznej w kogeneracji,

c) z odnawialnych źródeł energii;

9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, a w szczególności z istniejących gazociągów: Ø 80 mm, Ø 100 mm, Ø 150 mm, Ø 200 mm, Ø 250 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
10) w zakresie **telekomunikacji** – dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
11) w zakresie **gospodarki odpadami** – nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1289 z późn. zm.) oraz opracowaną na podstawie **art. 4** tej ustawy Uchwałą Rady Miasta Tychy w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

## Rozdział 5.
## ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

### § 20

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:

a) zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, o której 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 art. 113 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 519 z późn. zm.):

a) na terenach oznaczonych symbolami: **MW1 – MW9** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

b) na terenie oznaczonym symbolem **MWU1** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

c) na terenie oznaczonym symbolem **U5** – jak dla terenów opieki społecznej.

## Rozdział 6.
## ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

### § 21

1. W terenie o symbolu **UK1** zlokalizowane jest dobro kultury współczesnej, oznaczone na rysunku planu, tj.: budynek kościoła z 1957 r. p.w. św. Jana Chrzciciela.

2. Ustala się następujące zasady ochrony dla obiektu, o którym mowa w **ust. 1**:

1) nakaz zachowania formy architektonicznej budynku, w tym:

a) kubatury,

b) geometrii dachu,

c) kompozycji elewacji,

d) kształtu i stylistyki stolarki okiennej i drzwiowej,

e) kompozycji witrażowych ścian szklanych;

2) dopuszczenie stosowania na elewacji budynku wyłącznie materiałów: kamienia, szkła i betonu;
3) zakaz lokalizowania klimatyzatorów i anten na elewacjach budynku.

## Rozdział 7.
## WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

### § 22

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **ZP1** – **ZP2**, **KP1**, **KDD2** oraz w strefie **(spp):**

1) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych obsługujących lokale usługowe lub czasowe imprezy okolicznościowe;
2) nakaz wyposażenia w obiekty małej architektury i oświetlenie.

## 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: **MW1 – MW9, MWU1**:

a) szerokość frontów działek – min. 25 m,

b) powierzchnia działek – min. 1000 m²;

3) dla terenów o symbolach: **U1 – U5**:

a) szerokość frontów działek – min. 20 m,

b) powierzchnia działek – min. 350 m²;

4) dla terenów o symbolach: **UK, KP1**:

a) szerokość frontów działek – min. 40 m,

b) powierzchnia działek – min. 4000 m²;

5) dla terenów nie wymienionych w **pkt 2 – 5** nie ustala się parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości.

2. Parametry scalenia i podziału nieruchomości, o których mowa w **ust. 1** nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, a także powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

## 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

### § 25

W obszarze planu ustala się tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, oznaczone następującymi symbolami: **KDG1**, **KDD1**, **KDD2**, **KP1**.

### § 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.

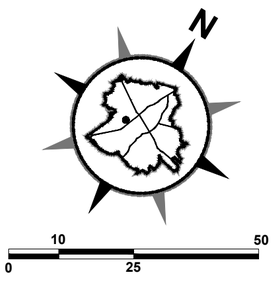
Przewodniczący Rady
Miasta Tychy

**mgr Maciej Gramatyka**

**ZAŁĄCZNIK NR 1**
DO UCHWAŁY NR XLV/742/18
RADY MIASTA TYCHY
Z DNIA 22 LUTEGO 2018 r.

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W REJONIE: ALEI BIELSKIEJ, UL. ŻWAKOWSKIEJ I HARCERSKIEJ ORAZ LINII KOLEJOWEJ W TYCHACH

SKALA 1 : 1 000




## LEGENDA:

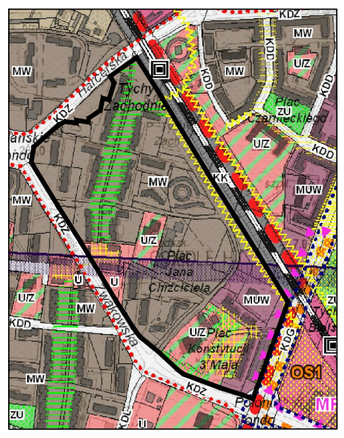
### OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- granica obszaru planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- obowiązujące linie zabudowy
- MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MWU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
- U - tereny zabudowy usługowej
- UK - teren zabudowy usługowej z zakresu kultu religijnego
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- ZP/KS - tereny zieleni urządzonej oraz parkingu
- KS - tereny parkingów
- KDG - teren komunikacji - droga publiczna klasy głównej
- KDD - tereny komunikacji - drogi publiczne klasy dojazdowej
- KP - teren komunikacji - plac publiczny
- (spp) - strefa lokalizacji otwartej przestrzeni publicznie dostępnej w formie placu
- (sz) - strefy zieleni
- (sdp) - strefa dopuszczonej lokalizacji parkingów terenowych
- (sdg) - strefa dopuszczonej lokalizacji garaży wolnostojących
- (sdw) - strefa dopuszczonego podwyższenia wysokości zabudowy
- kierunki ciągów pieszych do zachowania lub ukształtowania
- dobro kultury współczesnej - objęte ochroną na podstawie planu - budynek kościoła p.w. św. Jana Chrzciciela

**WYRYS ZE "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TYCHY" ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR 0150/III/40/2002 RADY MIASTA TYCHY Z DNIA 18 GRUDNIA 2002 R. Z PÓŹN. ZM.**

## RYSUNEK STUDIUM

SKALA 1: 10 000




### OZNACZENIA:

- granica obszaru planu

**ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ**

**KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW**

- MW - obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MUW - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej intensywnej
- U - obszary usługowe
- U/Z - obszary usług społecznych z zielenią urządzoną
- KD.. - obszary dróg i placów (w klasach: S(GP), GP, G, Z, L, D)

**ELEMENTY STRUKTURY PRZESTRZENNEJ WYMAGAJĄCE ZACHOWANIA ORAZ REHABILITACJI**

**PRZESTRZENIE PUBLICZNE**

O ZNACZENIU OGÓLNOMIEJSKIM

- ważniejsze ciągi (powiązania) piesze

O ZNACZENIU LOKALNYM

- place dzielnicowe i osiedlowe - wnętrza urbanistyczne
- skwery i ciągi zieleni

**KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO**

KLASYFIKACJA FUNKCJONALNA DRÓG PUBLICZNYCH

KDG - droga główna

**OCHRONA ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW ORAZ OCHRONA PRZYRODY**

OBSZARY WSKAZANE DO OCHRONY I ZACHOWANIA

- inne ważniejsze ogólnodostępne tereny zieleni

UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN

OBJĘTE WŁASNOŚCIĄ GÓRNICZĄ

- MURCKI - złoża węgla kamiennego

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLV/742/18

Rady Miasta Tychy

z dnia 22 lutego 2018 r.

**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie: Alei Bielskiej, ul. Żwakowskiej i Harcerskiej oraz linii kolejowej w Tychach**

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.):

1. Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 14 listopada 2017 roku do 12 grudnia 2017 roku** projektu *uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie: Alei Bielskiej, ul. Żwakowskiej i Harcerskiej oraz linii kolejowej w Tychach*, w wyznaczonym terminie wniesiono następujące uwagi:

złożone w dniu 21 grudnia 2017 r., przez osobę fizyczną, dotyczące:

a) zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy do 43 m, w tym budynków do 38 m, w celu uzyskania dominanty przestrzennej w okolicy skrzyżowania w południowo-wschodniej części działki – **przyjąć w części**,

b) zwiększenia maksymalnej wysokości budynków do 19 metrów – **przyjąć**,

c) zmiany przebiegu obowiązującej linii zabudowy, tj. na odległość co najmniej 7 m od terenu komunikacji o symbolu KDD2, w celu umożliwienia realizacji miejsc postojowych wzdłuż ulicy – **odrzucić jako bezprzedmiotową**,

d) usunięcia lub zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy w północnej części działki – **przyjąć w części,**

złożone w dniu 29 grudnia 2017 r. przez osobę prawną, dotyczące:

a) rozszerzenia przeznaczenia terenu o garaże wolnostojące – **odrzucić**,

b) rozszerzenia przeznaczenia terenu o lokale usługowe – **odrzucić**,

c) zmniejszenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 20% – **odrzucić**,

d) rozszerzenia zakresu dopuszczalnej kolorystyki tynków o odcienie zieleni – **odrzucić**,

e) usunięcia strefy zieleni (sz) – **przyjąć**,

f) zmniejszenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 20% – **przyjąć w części**,

g) rozszerzenia zakresu dopuszczalnej kolorystyki tynków o odcienie niebieskiego, brązu, beżu, różu – **przyjąć w części**,

2. Rada Miasta Tychy postanawia, że:

1) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. a**, została **przyjęta w części** dotyczącej umożliwienia uzyskania dominanty przestrzennej w okolicy skrzyżowania w południowo-wschodniej części działki.

Uzględniono w części poprzez dopuszczenie podwyższenia wysokości budynków w strefie (sdw) do maks. 25 metrów w okolicy skrzyżowania w południowo-wschodniej części działki. Zwiększenie wysokości do wnioskowanych wartości skutkowałoby negatywnym oddziaływaniem na jakość zamieszkania w niskich budynkach mieszkalnych w bezpośrednim sąsiedztwie działki.

2) Uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. b**, została **przyjęta**.

3) Uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. c**, została **odrzucona jako bezprzedmiotowa**.

Uznano za bezprzedmiotową z uwagi na umożliwienie w projekcie planu realizacji wskazanych miejsc postojowych. Projekt planu przewiduje lokalizację miejsc postojowych wzdłuż ulicy – w liniach rozgraniczających terenu komunikacji oznaczonego symbolem KDD2. Zgodnie

z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2015, poz. 1422 z późn. zm.) § 19 ust. 4. *Zachowanie odległości, o których mowa w ust. 1 i 2, nie jest wymagane przy sytuowaniu parkingów między liniami rozgraniczającymi ulicę*.

4) Uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. d**, została **przyjęta w części** dotyczącej zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy.

Uwzględniono w części poprzez zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie o symbolu MW5 poprzez poprowadzenie jej wzdłuż drogi, równolegle do granicy działki.

5) Uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 2 lit. a**, została **odrzucona**.

Nie uwzględniono z uwagi na ochronę ładu przestrzennego tj. ograniczenie powstawania nowych garaży wolnostojących. Plan nie zakazuje funkcjonowania istniejących budynków oraz dopuszcza ich przebudowę i termomodernizację.

6) Uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 2 lit. b**, została **odrzucona**.

Nie uwzględniono z uwagi na ochronę ładu przestrzennego tj. ograniczenie przebudowy lokali mieszkalnych na lokale usługowe. Plan nie zakazuje funkcjonowania istniejących lokali użytkowych oraz dopuszcza zmianę ich przeznaczenia na inne funkcje usługowe.

7) Uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 2 lit. c**, została **odrzucona**.

Nie uwzględniono z uwagi na wymóg zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które określa dla terenu minimalną powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 45%.

8) Uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 2 lit. d**, została **odrzucona**.

Nie uwzględniono z uwagi na kształtowanie ładu przestrzennego i krajobrazu osiedla. Plan nie narzuca zmiany istniejącej kolorystyki budynków oraz dopuszcza remonty.

9) Uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 2 lit. e**, została **przyjęta**.

10) Uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 2 lit. f**, została **przyjęta w części** dotyczącej zmniejszenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

Uwzględniono w części poprzez zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 30% z uwagi na zgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

11) Uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 2 lit. g**, została **przyjęta w części** dotyczącej rozszerzenia dopuszczalnej kolorystyki tynków o odcienie brązu i beżu.

Uwzględniono w części poprzez rozszerzenie dopuszczalnej kolorystyki tynków o odcienie brązu i beżu z uwagi na kształtowanie ładu przestrzennego i krajobrazu osiedla. Plan nie narzuca zmiany istniejącej kolorystyki budynków oraz dopuszcza remonty.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLV/742/18

Rady Miasta Tychy

z dnia 22 lutego 2018 r.

**o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie: Alei Bielskiej, ul. Żwakowskiej i Harcerskiej oraz linii kolejowej w Tychach**

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.) Rada Miasta Tychy stwierdza, że uchwalenie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie: Alei Bielskiej, ul. Żwakowskiej i Harcerskiej oraz linii kolejowej w Tychach nie wymaga realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Tychy.