

Projekt

**UCHWAŁA NR XXIII/...../20
RADY MIASTA TYCHY**

z dnia 17 grudnia 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego
w rejonie ulic: Żwakowskiej, Harcerskiej, Stoczniowców'70 i Parku Suble 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 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 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: Żwakowskiej, Harcerskiej, Stoczniowców'70 i Parku Suble w Tychach nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”, przyjętego Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.,

i uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Żwakowskiej, Harcerskiej, Stoczniowców'70 i Parku Suble 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 oraz 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 i 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. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 9,6 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację Uchwały Nr XVI/333/20 Rady Miasta Tychy z dnia 30 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Żwakowskiej, Harcerskiej, Stoczniowców’70 i Parku Suble w Tychach.

§ 4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

1) obowiązujące stanowiące ustalenia planu:

- a) granice obszaru planu;
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- d) dobro kultury współczesnej – budynek kościoła objęty ochroną na mocy planu;
- e) strefa (**sdw**) – dopuszczonego podwyższenia wysokości zabudowy;
- f) strefa (**sz**) – zieleni urządzonej;
- g) strefa (**spp**) – lokalizacji otwartej przestrzeni publicznie dostępnej;
- h) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów – zgodnie z § 6;

2) informacyjne – sieć gazowa średniego ciśnienia.

§ 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) **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, dojazdami, parkingami, garażami, zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 4) **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;

5) **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, obiektów małej architektury, dróg wewnętrznych, stanowisk postojowych,
- b) balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji wysuniętych na odległość maks. 1,5 m;

6) **powierzchnia zabudowy budynków** – powierzchnia zabudowy budynków, o której mowa w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych PN-ISO 9836: 1997, przywołanej w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. poz. 1609);

7) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu w granicach działki budowlanej zajęta przez budynki (powierzchnia zabudowy budynków) lub inne obiekty budowlane, których charakterystycznym parametrem jest powierzchnia zabudowy, a zwłaszcza: altany, wiaty, garaże, tymczasowe obiekty budowlane;

8) **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 (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 z późn. zm.);

9) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektów budowlanych, w tym wysokość:

- a) budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi ponad budynkami – mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyższego położonego elementu instalacji lub urządzenia technicznego,
- b) budowli stanowiących całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – mierzona od najniższego poziomu terenu na zewnętrznym obrysie obiektu do najwyższego położonego elementu budowli, małej architektury lub obiektu tymczasowego;

10) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;

11) **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;

12) **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;

13) **usługi drobne** – usługi handlu detalicznego, gastronomiczne, szewskie, krawieckie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawy artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, solaria, gabinety masażu, pralnie, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;

14) **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;

15) **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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 2410 z późn. zm.);

16) **elementy uzupełniające główną bryłę budynku** – należy przez to rozumieć m.in. takie elementy jak wykusze, lukarny, zadaszenia nad wejściami.

§ 6

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

- 1) **MN1 - MN4** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MNs1 - MNs7** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej;
- 3) **MW1 - MW4** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) **UM** – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
- 5) **U1 - U4** – tereny zabudowy usługowej;
- 6) **UK** – teren zabudowy usługowej w zakresie kultu religijnego;
- 7) **US** – teren sportu i rekreacji;
- 8) **ZP1 - ZP17** – tereny zieleni urządzonej;
- 9) **KS1 i KS2** – tereny parkingów;
- 10) **KDD1 - KDD3** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 11) **KDW1 - KDW9** – tereny komunikacji – drogi wewnętrzne;
- 12) **KDX** – teren komunikacji – ciąg pieszo-jezdny.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu

§ 7

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolami **MN1 - MN4**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z dopuszczeniem w wydzielonym w budynku jednorodzinnym lokalu użytkowym usług drobnych, usług biurowych i usług społecznych;
- 2) forma zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,05, maks. 1,05;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 40%;
- 7) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami:

- **MN1 i MN2** – dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
- **MN3 i MN4** – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, oraz dachy płaskie,

b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;

8) wysokość zabudowy – maks. 16,0 m, w tym wysokość budynków:

a) mieszkalnych o dachach:

- płaskich – maks. 9,0 m,
- innych niż płaskie – maks. 11,0 m,

b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0 m;

9) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorze brązowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;

10) zakaz lokalizacji:

- a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
- b) wykonanych z blachy falistej i trapezowej: budynków gospodarczych i garaży,
- c) tymczasowych obiektów budowlanych;

11) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 20**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 - 7 i 9**;

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) któregośkolwiek z warunków, o których mowa w **pkt 1 - 6** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
- b) warunku, o którym mowa w **pkt 3** – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
- c) warunków, o których mowa w **pkt 7 i 9** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym.

§ 8

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej**, oznaczonych symbolami **MNs1 - MNs7**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z dopuszczeniem w wydzielonym w budynku jednorodzinnym lokalu użytkowym usług drobnych, usług biurowych i usług społecznych;
- 2) forma zabudowy – szeregowa;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maks. 50%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,05, maks. 1,5;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 40%;
- 7) geometria dachów:

- a) budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°, z dopuszczeniem innych form geometrii dachów dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
- b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;

8) wysokość zabudowy – maks. 17,0 m, w tym wysokość:

- a) budynków mieszkalnych – maks. 12,0 m,
 - b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0 m;
- 9) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorze brązowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;
- 10) zakaz lokalizacji:

- a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
- b) wykonanych z blachy falistej i trapezowej: budynków gospodarczych i garaży,
- c) tymczasowych obiektów budowlanych;

11) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 20**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7 i 9**;

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) któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt 1 - 6** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
- b) warunku, o którym mowa w **pkt 3** – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,

- c) warunków, o których mowa w **pkt 7 i 9** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym.

§ 9

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonych symbolami **MW1 - MW4**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, z dopuszczeniem usług drobnych, usług społecznych, usług biurowych, gastronomii i handlu detalicznego wyłącznie w istniejących w dniu wejścia planu w życie: lokalach użytkowych oraz w budynkach innych niż mieszkalne;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **MW1 i MW3** – maks. 30%,
 - b) **MW2 i MW4** – maks. 25%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,2, maks. 1,25;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 40%;
- 6) geometria dachów – dachy płaskie, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku;
- 7) wysokość zabudowy na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **MW1 – MW3** – maks. 17,0 m, w tym wysokość budynków:
 - mieszkalnych – maks. 12,0 m,
 - innych niż wymienione w **tiret pierwsze**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury – maks. 5,0 m,
 - b) **MW4** – maks. 22,0 m, w tym wysokość budynków:
 - mieszkalnych – maks. 15,0 m, z dopuszczeniem wysokości maks. 17,0 m w strefie (**sdw**),
 - innych niż wymienione w **tiret pierwsze**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury – maks. 5,0 m;
- 8) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków:
 - a) materiałów takich jak: kamień naturalny, cegła, deska elewacyjna, beton elewacyjny, aluminium, stopy stali szlachetnych, szkło – z dopuszczeniem zastosowania innych materiałów dla maks. 20% powierzchni elewacji, a także umożliwiających realizację powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) tynków oraz płyt elewacyjnych w kolorystyce barw oznaczonych w paletcie kolorów RAL numerami: 1000 - 1002, 1013 - 1015, 1019, 6011, 6013, 6021, 6025, 7001, 7002, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035 - 7038, 7042, 7044, 7045, 7047, 9000 - 9003, 9006, 9010, 9016, 9018, tj. odcieniach bieli, beżu, zieleni, żółci i szarości, z dopuszczeniem zastosowania innej kolorystyki dla maks. 20% powierzchni elewacji;
- 9) w strefach (**sz**) oznaczonych na rysunku planu dopuszczenie wyłącznie zieleni urządzonej;
- 10) dla nowo realizowanych parkingów terenowych – nakaz realizacji nasadzeń zieleni wysokiej w proporcji min. 1 nasadzenie co 4 stanowiska postojowe;
- 11) zakaz lokalizacji:
 - a) miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów, towarów lub surowców poza budynkami,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - c) garaży wolnostojących i w zespołach,
 - d) budynków gospodarczych;
- 12) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 20**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 - 6 i 8**;

13) 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) któregośkolwiek z warunków, o których mowa w **pkt 1 - 5** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
- b) warunku, o którym mowa w **pkt 2** – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
- c) warunku, o którym mowa w **pkt 6** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii dachów jak w stanie istniejącym.

§ 10

Dla **terenu zabudowy usługowo-mieszkaniowej**, oznaczonego symbolem **UM**, ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) zabudowa usługowa w zakresie usług drobnych, usług społecznych, usług biurowych, gastronomii i handlu detalicznego,
- b) realizowana na wspólnej działce budowlanej zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa w zakresie usług, o których mowa w **lit. a**,
- c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z dopuszczeniem, w wydzielonym w budynku jednorodzinnym lokalu użytkowym, usług, o których mowa w **lit. a**;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,05, maks. 1,05;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30%;

6) geometria dachów – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, oraz dachy płaskie;

7) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m, w tym wysokość:

- a) budynków mieszkalnych i usługowych – maks. 9 m,
 - b) wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0 m;
- 8) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorze brązowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;
- 9) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków:

a) materiałów takich jak: kamień naturalny, cegła, deska elewacyjna, beton elewacyjny, aluminium, stopy stali szlachetnych, szkło – z dopuszczeniem zastosowania innych materiałów dla maks. 20% powierzchni elewacji, a także umożliwiających realizację powierzchni biologicznie czynnej,

b) tynków oraz płyt elewacyjnych w kolorystyce barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 1000 - 1002, 1013 - 1015, 1019, 7001, 7002, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035 - 7038, 7042, 7044, 7045, 7047, 9000 - 9003, 9006, 9010, 9016, 9018, tj. odcieniach bieli, beżu, żółci i szarości, z dopuszczeniem zastosowania innej kolorystyki dla maks. 20% powierzchni elewacji;

10) zakaz lokalizacji:

- a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
- b) tymczasowych obiektów budowlanych;

11) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 20**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 - 6, 8 i 9**;

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) któregośkolwiek z warunków, o których mowa w **pkt 1 - 5** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
- b) warunku, o którym mowa w **pkt 2** – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
- c) warunków, o których mowa w **pkt 6 i 8** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym.

§ 11

Dla **terenów zabudowy usługowej**, oznaczonych symbolami **U1 - U4**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa, z wykluczeniem:
 - a) sprzedaży i wynajmu pojazdów wolnobieżnych i pojazdów samochodowych,
 - b) gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
 - c) baz transportowych,
 - d) centrów logistycznych i magazynowych oraz hurtowni,
 - e) stacji paliw,
 - f) myjni samochodów,
 - g) stacji naprawy lub diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
 - h) zamieszkania zbiorowego,
 - i) gastronomii i handlu na terenie oznaczonym symbolem **U2**, za wyjątkiem aptek;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **U1** – maks. 80%,
 - b) **U2** – maks. 40%,
 - c) **U3 i U4** – maks. 55%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **U1** – min. 0,05, maks. 1,6,
 - b) **U2** – min. 0,05, maks. 1,2,
 - c) **U3** – min. 0,05, maks. 1,1,
 - d) **U4** – min. 0,05, maks. 2,2;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **U1** – min. 5%,
 - b) **U2 - U4** – 15%;
- 6) geometria dachów – dowolna;
- 7) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m, w tym wysokość:
 - a) budynków usługowych na terenach oznaczonych symbolami:
 - **U1** – maks. 6,0 m,
 - **U2 i U3** – maks. 9,0 m,
 - **U4** – maks. 11,0 m,
 - b) wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0 m;

8) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków materiałów takich jak: kamień naturalny, cegła, deska elewacyjna, beton elewacyjny, aluminium, stopy stali szlachetnych, szkło – z dopuszczeniem zastosowania innych materiałów dla maks. 20% powierzchni elewacji, a także umożliwiających realizację powierzchni biologicznie czynnej;

9) dla nowo realizowanych parkingów terenowych – nakaz realizacji nasadzeń zieleni wysokiej pomiędzy stanowiskami postojowymi w proporcji min. 1 nasadzenie co 4 stanowiska postojowe;

10) dla terenów oznaczonych symbolami **U1**, **U3** i **U4** dopuszcza się odstępianie od nakazu zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, o którym mowa w **§ 19**;

11) zakaz lokalizacji:

a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,

b) tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży;

12) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 20**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 - 5** i **8**;

13) 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) któregośkolwiek z warunków, o których mowa w **pkt 1 - 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

b) warunku, o którym mowa w **pkt 2** – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków.

§ 12

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

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa w zakresie kultu religijnego i usług społecznych;

2) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych związanych wyłącznie z obsługą wydarzeń okolicznościowych na czas ich trwania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;

5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, maks. 1,05;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 40%;

7) geometria dachów – dowolna;

8) wysokość zabudowy – maks. 28,0 m, w tym wysokość:

a) budynku kościoła – maks. 28,0 m,

b) budynku parafii – maks. 12,0 m,

c) wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0 m;

9) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 20**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**;

10) wymagania wynikające z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zgodnie z **Rozdziałem 6**.

§ 13

Dla **terenu sportu i rekreacji**, oznaczonego symbolem **US**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,

b) zielenie urządzone;

2) dopuszczenie lokalizacji wiat wolnostojących i toalet publicznych, w tym kontenerowych;

- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 10%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 50%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 0,1;
- 7) geometria dachów – dachy płaskie;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 10,0 m, w tym wysokość:
 - a) obiektów małej architektury – maks. 6,0 m,
 - b) wiat wolnostojących i toalet publicznych – maks. 5,0 m;
- 9) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 20, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt. 1 – 7.

§ 14

Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami **ZP1 - ZP17**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zieleni urządzona,
 - b) dopuszczenie ogrodów przydomowych na terenach oznaczonych symbolami: **ZP5 - ZP16**,
 - c) dopuszczenie toalet publicznych, w tym kontenerowych, na terenie oznaczonym symbolem **ZP1**;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 5%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,0, maks. 0,05;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla terenów o symbolach:
 - a) **ZP1 - ZP3, ZP5 - ZP17** – min. 80%,
 - b) **ZP4** – min. 60%;
- 5) geometria dachów obiektów małej architektury – dowolna;
- 6) wysokość zabudowy – maks. 11,0 m, w tym wysokość:
 - a) obiektów małej architektury – maks. 6,0 m,
 - b) toalet publicznych – maks. 5,0 m;
- 7) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 20, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1 - 4;
- 8) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zgodnie z Rozdziałem 7.

§ 15

Dla terenów parkingów, oznaczonych symbolami **KS1 i KS2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – parkingi;
- 2) forma parkingów na terenie oznaczonym symbolem:
 - a) **KS1** – podziemne, terenowe, wielokondygnacyjne naziemne,
 - b) **KS2** – terenowe;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 10%;
- 4) wysokość zabudowy – maks. 12,0 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 § 20, 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.

§ 16

Dla **terenów komunikacji**, oznaczonych symbolami **KDD1 - KDD3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu dla terenu o symbolu:
 - a) **KDD1** – od 9,0 m do 20,0 m,
 - b) **KDD2** – od 6,0 m do 18,5 m,
 - c) **KDD3** – od 6,0 m do 21,0 m;
- 4) wysokość zabudowy – maks. 10,0 m;
- 5) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych, z zastrzeżeniem nakazu realizacji nasadzeń drzew w proporcji co najmniej 1 nasadzenie na każde 4 nowo realizowane stanowiska postojowe;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zgodnie z **Rozdziałem 7**.

§ 17

Dla **terenów komunikacji**, oznaczonych symbolami **KDW1 – KDW9**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga wewnętrzna;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu dla terenu o symbolu:
 - a) **KDW1** – od 4,5 m do 9,5 m,
 - a) **KDW2** – od 4,0 m do 13,5 m,
 - b) **KDW3** – od 4,0 m do 10,0 m,
 - c) **KDW4** – od 6,5 m do 8,5 m,
 - d) **KDW5** – od 4,0 m do 10,0 m,
 - e) **KDW6** – od 4,0 m do 8,0 m,
 - f) **KDW7** – od 4,0 m do 8,0 m,
 - g) **KDW8** – od 2,0 m do 7,0 m,
 - h) **KDW9** – od 3,5 m do 6,5 m;
- 4) wysokość zabudowy – maks. 10 m.

§ 18

Dla **terenu komunikacji**, oznaczonego symbolem **KDX**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – ciąg pieszo-jezdny;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – od 4,0 m do 8,5 m;
- 4) wysokość zabudowy – maks. 10 m.

Rozdział 3.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 19

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących dróg, w tym wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz zlokalizowanych poza obszarem planu.
2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów i stanowisk postojowych dla rowerów z zachowaniem minimalnych wskaźników:

- 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 miejsca postojowe na każde mieszkanie, w tym miejsca w garażu;
- 2) dla budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej – 2 miejsca postojowe na każde mieszkanie, w tym miejsca w garażu, z zapewnieniem dodatkowych min. 15% ogólnodostępnych miejsc dla każdego zespołu zabudowy, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,25 miejsca postojowego na każde mieszkanie, w tym miejsca w garażu, z czego min. 30% ogólnodostępnych miejsc postojowych na poziomie terenu oraz 1 stanowisko dla rowerów na każde 10 mieszkań;
- 4) dla zabudowy usługowej z zakresu opieki i pomocy społecznej:
 - a) 1 miejsce postojowe na każde 2 miejsca pracy,
 - b) 1 stanowisko dla rowerów na każde 3 miejsca pracy;
- 5) dla moteli, hoteli i pensjonatów:
 - a) 1 miejsce postojowe na każde 2 pokoje,
 - b) 2 stanowiska dla rowerów na każde 3 stanowiska pracy,
oraz 1 stanowisko postojowe na każde 3 stanowiska pracy;
- 6) dla usług biurowych i drobnych:
 - a) 1 miejsce postojowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce, lub
 - b) 1 miejsce postojowe na każde 2 stanowiska pracy,
oraz 1,5 stanowiska dla rowerów na każde 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 stanowisko;
- 7) dla obiektów biurowych z pomieszczeniami na wynajem:
 - a) 1 miejsce postojowe na każde 20 m² powierzchni użytkowej, lub
 - b) 1 miejsce postojowe na każde 2 osoby zatrudnione,
oraz 1 stanowisko dla rowerów na każde 50 m² powierzchni użytkowej;
- 8) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych i innych podobnych – 1 miejsce postojowe na każde 20 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca, oraz 1 stanowisko dla rowerów;
- 9) dla handlu bez samoobsługi i aptek – 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 1 miejsce, oraz 2 stanowiska dla rowerów;
- 10) dla handlu z samoobsługą:
 - a) 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni handlowo-magazynowej,
 - b) 1 miejsce postojowe dla samochodu realizującego dostawę,
 - c) 1 miejsce postojowe na każde 3 stanowiska pracy,
oraz 1 stanowisko dla rowerów na każde 75 m² powierzchni sprzedaży;
- 11) dla restauracji, kawiarni:
 - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 12 miejsc konsumpcyjnych wewnątrz budynku,
 - b) 2 miejsca parkingowe dla samochodów na 3 stanowiska pracy,
oraz 1 stanowisko dla rowerów na 8 miejsc konsumpcyjnych;
- 12) dla kościołów – 1 miejsce postojowe oraz 1 stanowisko dla rowerów na każde 60 m² powierzchni użytkowej;
- 13) dla domów parafialnych – 1 miejsce postojowe na każde 200 m² powierzchni użytkowej oraz 1 stanowisko dla rowerów na 60 m² powierzchni użytkowej;
- 14) dla siłowni, spa i basenów – 1 miejsce postojowe oraz 1 stanowisko dla rowerów na każde 10 miejsc w szatni;
- 15) dla usług zdrowia i opieki medycznej:
 - a) 1 miejsce postojowe oraz 1 stanowisko dla rowerów na 1 gabinet,

b) 2 miejsca postojowe na 3 stanowiska pracy;

16) dla usług oświaty i edukacji:

a) przedszkoli i żłobków – 1 miejsce postojowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej oraz 1 stanowisko dla rowerów na każde 2 stanowiska pracy,

b) szkół podstawowych – 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej oraz 1 stanowisko dla rowerów na każdych 2 pracowników,

c) uczelni wyższych i instytutów naukowo-badawczych – 1 miejsce postojowe na każdych 10 studentów, 1 miejsce postojowe na każdego wykładowcę (naukowca) oraz 1 miejsce postojowe na każdych 3 pozostałych pracowników,

oraz 1 stanowisko dla rowerów na każdych 10 uczniów lub studentów;

17) dla pozostałych usług – 1 miejsce postojowe oraz 1 stanowisko dla rowerów na każde 50 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce i 1 stanowisko;

3. Poza drogami publicznymi, strefami ruchu lub strefami zamieszkania, o których mowa w art. 12a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 470 z późn. zm.), ustala się nakaz zapewnienia stanowisk postojowych 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.

4. Ustala się następujące sposoby realizacji stanowisk postojowych, o których mowa w ust. 1 w formie: parkingów terenowych, nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w **Rozdziale 2**.

5. W przypadku zmiany sposobu użytkowania istniejących w dniu wejścia planu w życie lokali użytkowych na inne funkcje usługowe – możliwość odstąpienia od nakazu zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, wynikającego z niniejszego paragrafu

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 20

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

1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych, z zastrzeżeniem **pkt 2 i 3**;

2) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;

3) w zakresie **bezprowadowej łączności publicznej** – lokalizacja wyłącznie:

a) infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu na terenach oznaczonych symbolami **MN1 - MN4, MNs1 - MNs7, MW1 - MW4, UM**,

b) urządzeń technicznych wraz z konstrukcją wsporczą na dachach budynków na pozostałych terenach;

4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom – dostawy wody z sieci wodociągowej, a w szczególności z istniejących wodociągów: Ø 80 mm, Ø 100 mm, Ø 110 mm, Ø 150 mm, Ø 200 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;

5) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych**:

a) zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej,

- b) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, a w szczególności do istniejących kanałów deszczowych: Ø 200 mm, Ø 250 mm, Ø 300 mm, Ø 400 mm, Ø 500 mm, Ø 600 mm, Ø 800 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 6) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – odprowadzenie do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, a w szczególności do istniejących kanałów sanitarnych: Ø 150 mm, Ø 160 mm, Ø 200 mm, Ø 300 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dostawy:
- a) z indywidualnych źródeł ciepła,
- b) z odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych,
- c) ze zdalaczynnej sieci ciepłowniczej zlokalizowanej poza obszarem planu,
- d) z sieci elektroenergetycznej;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dostawy z:
- a) sieci elektroenergetycznej, w tym linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, oznaczonych na mapie zasadniczej,
- b) odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych,
- c) urządzeń zapewniających dostawę energii elektrycznej w kogeneracji;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dostawy z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów: Ø 80 mm, Ø 100 mm, Ø 150 mm, Ø 300 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 1439) 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 797 z późn. zm).

Rozdział 5. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 21

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
- a) minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w **Rozdziale 2**,
- b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **Rozdziale 4**;
- 2) 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 (Dz. U. z 2014 r. poz. 112) w oparciu o art. 114 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.) na terenach oznaczonych symbolami:
- a) **MN1 - MN4 i MNs1 - MNs7** – jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
- b) **MW1 - MW4** – jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”;
- c) **UM** – jak dla „terenów mieszkaniowo-usługowych”;
- d) **US** – jak dla „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych”.

Rozdział 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 22

1. w obszarze planu zlokalizowane jest dobro kultury współczesnej, budynek kościoła pw. Św. Jadwigi Śląskiej objęty ochroną na mocy planu.
2. Dla budynku, o którym mowa w **ust. 1**, ustala się następujące zasady ochrony:
 - 1) nakaz zachowania formy i kompozycji architektonicznej budynku, m.in. poprzez zachowanie sposobu powiązania elementów budynku – linii, płaszczyzn, brył, podziałów na elewacji, detali, słupów, otworów drzwiowych i okiennych;
 - 2) zakaz rozbudowy i nadbudowy.

Rozdział 7.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 23

1. w obszarze planu wyznacza się strefę (**spp**) otwartej przestrzeni publicznie dostępnej, oznaczoną na rysunku planu, dla której ustala się następujące wymagania, wynikające z potrzeb jej kształtowania:
 - 1) nakaz:
 - a) realizacji miejsc spotkań i wypoczynku mieszkańców np. w formie placyków, ciągów komunikacji pieszej i rowerowej, z uwzględnieniem zieleni urządzonej,
 - b) wyposażenia w obiekty małej architektury i oświetlenie z zachowaniem spójności stylistycznej,
 - c) nakaz realizacji wyniesień jezdni w miejscach będących kontynuacją ciągów pieszych,
 - d) zapewnienia dostępu osobom niepełnosprawnym i z ograniczonymi możliwościami ruchowymi;
 - 2) zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów o powierzchni nie większej niż 2 m²;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych związanych wyłącznie z obsługą wydarzeń okolicznościowych na czas ich trwania.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 24

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 20%, lub zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolami: **MN1 - MN4** i **UM**:
 - a) szerokość frontów działek – min. 15,0 m,
 - b) powierzchnia działek – min. 400 m²;
 - 3) dla terenów oznaczonych symbolami: **MNs1 - MNs7**:
 - a) szerokość frontów działek dla zabudowy:
 - bliźniaczej – min. 10,0 m,
 - szeregowej – min. 8,0 m,
 - b) powierzchnia działek dla zabudowy:
 - bliźniaczej – min. 320 m²,
 - szeregowej – min. 240 m²;
 - 4) dla terenów o symbolach **MW1 - MW4**:
 - a) szerokość frontów działek – min. 20,0 m,

b) powierzchnia działki – min. 1000 m²;

5) dla terenów nie wymienionych w **pkt. 2 - 4** nie ustala się parametrów dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości.

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

Rozdział 9.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§ 25

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

§ 26

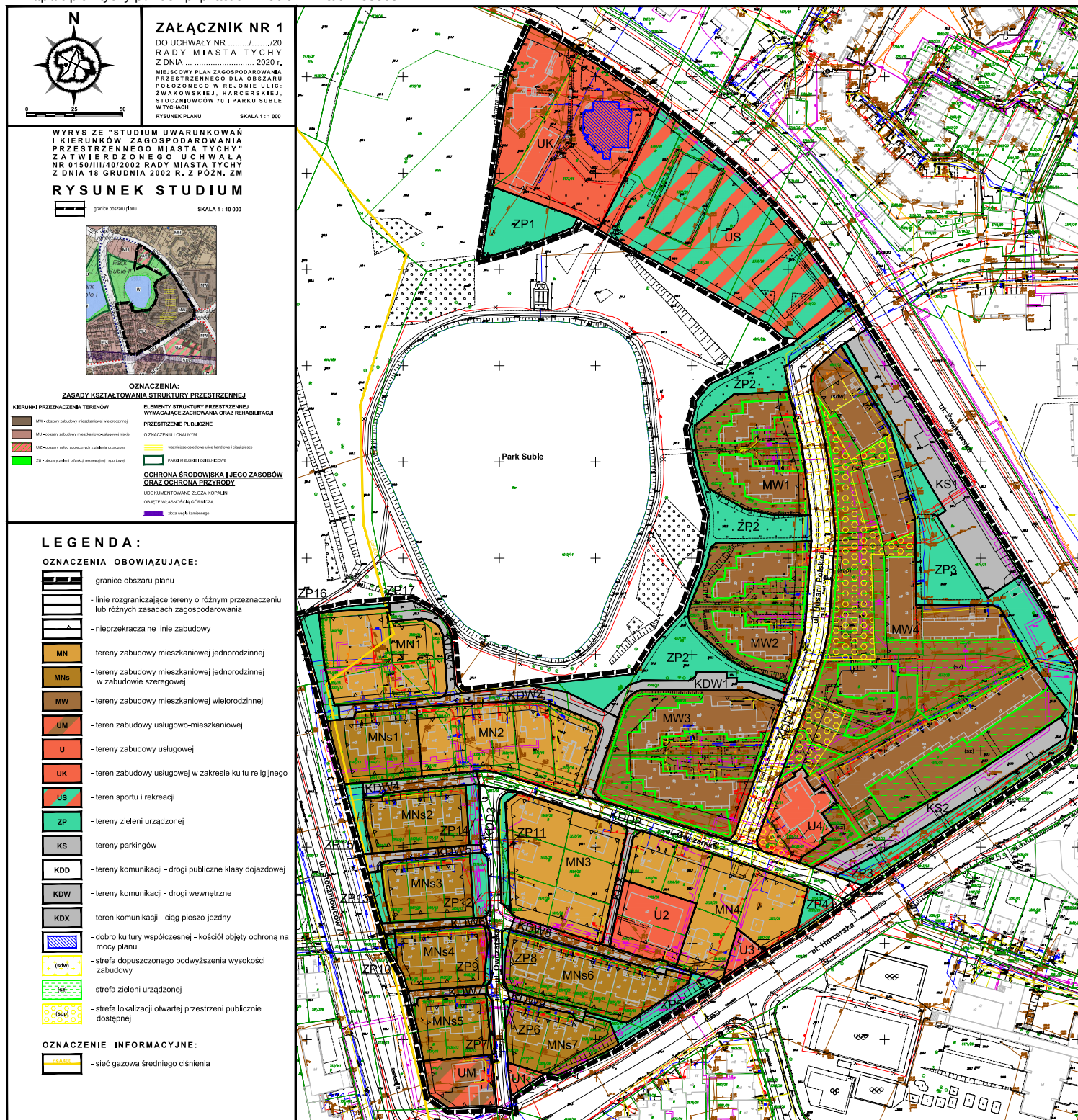
W obszarze planu ustala się tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, oznaczone symbolami **ZP2** i **KDD1 – KDD3**.

§ 27

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 28

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



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIII/...../20

Rady Miasta Tychy

z dnia 17 grudnia 2020 r.

rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy 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 położonego w rejonie ulic: Żwakowskiej, Harcerskiej, Stoczniewców'70 i Parku Suble w Tychach

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Miasta Tychy stwierdza, że:

1) do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Tychy, wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Żwakowskiej, Harcerskiej, Stoczniewców'70 i Parku Suble w Tychach zalicza się:

a) wydzielenie gruntów pod publicznie dostępny park wraz z jego urządzeniem, w tym budowę lub przebudowę w terenie o symbolu **ZP2**,

b) budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych dróg publicznych, obiektów i urządzeń w terenach o symbolach **KDD1, KDD2 i KDD3**;

2) inwestycje wskazane w pkt 1 będą finansowane lub współfinansowane z budżetu Gminy Tychy lub jednostek organizacyjnych Gminy Tychy;

3) jako źródło finansowania dopuszcza się również środki zewnętrzne.

Dane przestrzene

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne planu miejscowego dla obszaru w rejonie ulic: Źwakowskiej, Harcerskiej, Stoczniewców'70 i Parku Suble
Rada Miasta Tychy na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały

Uzasadnienie

(Uchwała Nr / /20)

do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Żwakowskiej, Harcerskiej, Stoczniowców'70 i Parku Suble w Tychach

Przyjęcie niniejszej uchwały kończy procedurę planistyczną i stanowi realizację *Uchwały Nr XVI/333/20 Rady Miasta Tychy z dnia 30 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Żwakowskiej, Harcerskiej, Stoczniowców'70 i Parku Suble w Tychach.*

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Żwakowskiej, Harcerskiej, Stoczniowców'70 i Parku Suble w Tychach obejmuje powierzchnię około 9,6 ha.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy (Uchwała Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.), zwanym dalej Studium, obszar opracowania planu został objęty następującymi jednostkami planistycznymi:

- MU – obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej,
- MW – obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- ZU – obszary zieleni o funkcji rekreacyjnej i sportowej,
- U/Z – obszary usług społecznych z zielenią urządzoną.

Plan miejscowy ustala powszechne regulacje dotyczące przeznaczenia oraz zagospodarowania przestrzeni, które wynikają z zasad planowania przestrzennego, w tym wymagań kształtowania ładu przestrzennego, walorów architektonicznych oraz krajobrazowych przestrzeni, a także aspektów społecznych, ochrony środowiska, czy walorów ekonomicznych przestrzeni i prawa własności.

Zakres rzeczowy ustaleń tej uchwały wynika z analizy uregulowań art. 15 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), w odniesieniu do faktycznego zagospodarowania oraz uwarunkowań i kierunków rozwoju przestrzennego obszaru planu. Z tego powodu w planie nie określono:

- granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów, obiektów i obszarów,

- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – ze względu na brak terenów, dla których istnieje konieczność ustanowienia wskazanych warunków oraz ograniczeń,

- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich zasad zagospodarowania.

Plan miejscowy w przedmiocie przeznaczenia terenów oraz ich wskaźników zabudowy i zagospodarowania, realizuje politykę przestrzenną określoną w obowiązującym Studium.

Katalog terenów przyjętych w niniejszym dokumencie, który nie narusza kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w obowiązującym Studium, przedstawia się następująco:

- MN1 - MN4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MNs1 - MNs7 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej,

- MW1 - MW4 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- UM – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
- U1 - U4 – tereny zabudowy usługowej,
- UK – teren zabudowy usługowej w zakresie kultu religijnego,
- US – teren sportu i rekreacji,
- ZP1 - ZP17 – tereny zieleni urządzonej,
- KS1 i KS2 – tereny parkingów,
- KDD1 - KDD3 – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej,
- KDW1 - KDW9 – tereny komunikacji – drogi wewnętrzne,
- KDX – teren komunikacji – ciąg pieszo-jezdny.

W trakcie sporządzania niniejszego planu miejscowego uwzględniono wymogi określone w art. 1 ust. 2 - 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1)Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki, architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

Wymagania ładu przestrzennego uwzględniono w planie miejscowym poprzez określenie przeznaczeń terenów, parametrów oraz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym zwłaszcza wysokości budynków, które ustalano w oparciu o istniejące zagospodarowanie terenu i kontekst otoczenia.

Ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy, wzdłuż dróg oraz w rejonie otwartej przestrzeni publicznie dostępnej, nawiązują do istniejącej zabudowy.

W celu kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu w planie ustalono zasady realizacji infrastruktury łączności bezprzewodowej, ograniczając możliwość jej realizacji do infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

2)Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Rozwiązaniami planu miejscowego służącymi zachowaniu równowagi lokalnego środowiska są ustalenia w zakresie odprowadzania wód opadowych, pozwalające zagospodarować te wody w granicach działek budowlanych, np. poprzez odprowadzanie do studni chłonnych lub skrzynek retencyjno-rozsączających, a także minimalne udziały powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działek budowlanych, które ustalone zostały dla poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę.

W granicach opracowania planu miejscowego nie występują zasoby i składniki przyrody chronione przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55 z późn. zm.), brak jest również gruntów chronionych przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161 z późn. zm.).

W ramach procedury planistycznej przeprowadzono *strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko* niniejszego dokumentu, a projekt planu miejscowego i przyjęte rozwiązania planistyczne uzyskały pozytywną ocenę organów opiniujących i uzgadniających.

3)Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W granicach przedmiotowego opracowania zlokalizowane jest dobro kultury współczesnej – budynek kościoła pw. Św. Jadwigi Śląskiej, objęty ochroną zabytków na mocy planu, dla którego określono zasady ochrony, poprzez wprowadzenie nakazów i zakazów.

4)Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Rozwiązania planistyczne realizują wyżej wymienione wymagania poprzez:

- określenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,

- uwzględnienie przepisów techniczno-budowlanych, w zakresie szerokości pasów drogowych, umożliwiających np. realizację chodników, a także odległości budynków od dróg publicznych,
- ustalenie zasad zaopatrzenia w ciepło mających na celu ograniczenie niskiej emisji,
- nakaz zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych, poza drogami publicznymi, strefami ruchu lub strefami zamieszkania,
- zapewnienie udogodnień dla osób niepełnosprawnych w przestrzeniach publicznych.

5)Walory ekonomiczne przestrzeni i potrzeby interesu publicznego, wpływ na finanse publiczne oraz prawo własności.

Teren objęty planem miejscowym jest obszarem zwartej zabudowy, położonym w bezpośrednim sąsiedztwie Parku Suble i otoczonym drogami publicznymi. Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez właściwy dobór przeznaczeń, który wynika z analizy uwarunkowań występujących w granicach opracowania planu miejscowego, jak i jego bezpośrednim sąsiedztwie. Ustalenia planu pozwalają na zachowanie walorów przyrodniczych, stanowiących element zamkniętego układu urbanistycznego, głównie zabudowy wielorodzinnej wzdłuż ulicy Husarii Polskiej, gdzie tereny zieleni i zabudowa stanowią zaplanowaną i utrwaloną kompozycję.

W obszarze planu miejscowego nie wyznacza się terenów pod nowe drogi publiczne. Inwestycje celu publicznego w zakresie istniejących dróg publicznych dotyczą terenów o symbolach KDD1, KDD2 i KDD3 i będą one polegały na utrzymywaniu tych dróg oraz wykonywaniu robót budowlanych dróg publicznych, obiektów i urządzeń. Inwestycją celu publicznego w terenie o symbolu ZP2 jest wydzielenie gruntu pod publicznie dostępny park wraz z jego urządzeniem, w tym budową lub przebudową.

Całościowy wpływ ustaleń planu na finanse publiczne został określony przez rzeczoznawcę majątkowego w Prognozie skutków finansowych, która spełnia wymagania § 11 *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

6)Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. Organy opiniujące lub uzgadniające projekt planu w tym zakresie nie wniosły żadnych uwag.

7)Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Infrastruktura techniczna w obszarach planu miejscowego przebiega głównie wzdłuż istniejących dróg publicznych albo dróg wewnętrznych, zapewniając zabudowie możliwość zaopatrzenia w energię, gaz, wodę oraz odprowadzania ścieków.

Przyszły rozwój infrastruktury został zapewniony poprzez dopuszczenie lokalizacji, przebudowy, modernizacji lub zmiany przebiegu i lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym urządzeń technicznych służących bezprzewodowej łączności publicznej na konstrukcjach wsporczych.

8)Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur.

Udział osób zainteresowanych procedurą planistyczną, dotyczącą niniejszego planu, został zagwarantowany poprzez proces konsultacji społecznych, obejmujący łącznie:

- zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i możliwości składania wniosków, w terminie od 12 maja 2020 r. do 2 czerwca 2020 r.,
- możliwość zapoznania się z projektem planu miejscowego podczas jego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 29 października 2020 r. do 27 listopada 2020 r., a także możliwość złożenia uwag do rozwiązań tego projektu oraz udziału w:
- dyskusji publicznej nad jego rozwiązaniami planistycznymi w dniu 12 listopada 2020 r,

-dyskusji publicznej nad jego rozwiązaniami planistycznymi przeprowadzonej za pomocą środków porozumiewania się na odległość w dniu 17 listopada 2020 r.

Informacje o prowadzonych konsultacjach rozpowszechniane były poprzez stronę dedykowaną konsultacjom (www.razemtychy.pl), obwieszczenia zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej (bip.umtychy.pl) oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Tychy, a także ogłoszenia prasowe w „Gazecie Wyborczej”.

9)Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnianiu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów oraz lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

W rejonie obszaru opracowania głównymi elementami istniejącej publicznej sieci drogowej są ulice Żwakowska, Harcerska, Stoczniowców'70, Husarii Polskiej i Owczarska. Obszar planu jest obsługiwany komunikacją zbiorową z ul. Żwakowskiej, ul. Harcerskiej, i ul. Stoczniowców'70.

Rada Miasta Tychy dnia 30 sierpnia 2018 r. podjęła *Uchwałę Nr L/837/18 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tychy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*, uwzględniającą wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Tychy za okres od 2011 r. do czerwca 2018 r. Analiza ta nie zawiera szczególnych ustaleń i zaleceń dla obszaru przedmiotowego planu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Żwakowskiej, Harcerskiej, Stoczniowców'70 i Parku Suble w Tychach po uchwaleniu przez Radę Miasta Tychy i ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego stanowić będzie akt prawa miejscowego obowiązujący od dnia wejścia planu w życie tj. po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia

Dotyczy Uchwały Rady Miasta Tychy w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Żwakowskiej, Harcerskiej, Stoczniowców'70 i Parku Suble w Tychach

INSPEKTOR Referatu Planowania Przestrzennego <i>[Signature]</i> mgr Piotr Pietrzak KIEROWNIK Referatu Planowania Przestrzennego Wydziału Planowania Przestrzennego i Urbanistyki <i>[Signature]</i> mgr inż. arch. Katarzyna Antończak (data i podpis pracownika)	Numer nadany przez DUR: <i>DUR. 0006. 176. 2020</i>
Zatwierdził pod względem merytorycznym: NACZELNIK Wydziału Planowania Przestrzennego i Urbanistyki <i>[Signature]</i> mgr inż. arch. Magdalena Zdebel <i>3.12.2020.</i> (data, podpis i pieczęć Kierownika)	Projekt uchwały kieruję na: <i>KGPI -</i> <i>Sejcie - XII</i> PRZEWODNICZĄCA RADY MIASTA TYCHY <i>[Signature]</i> Barbara Koniczna <i>09.XI.20</i> (data, podpis i pieczęć Przewodniczącego Rady Miasta)
Sprawdził pod względem prawnym: RADCA PRAWNY <i>[Signature]</i> Mikołaj Surdziel <i>03.12.2020</i> (data, podpis i pieczęć Radcy prawnego)	Odpowiedzialny pracownik (podmiot) za realizację uchwały:
Zatwierdził: ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA DS. GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ <i>[Signature]</i> mgr Igor Śmiałowski <i>7.12.2020</i> (data, podpis i pieczęć Zastępcy Prezydenta / Skarbnika Miasta / Sekretarza Miasta)	Rozdzielnik: 1. GWP – 2 egz., 2. DUR, 3. Wojewoda Śląski.
Kieruję do Przewodniczącego Rady Miasta Tychy celem przedłożenia pod obrady PREZYDENT MIASTA TYCHY <i>[Signature]</i> mgr inż. Andrzej Dziuba (data, podpis i pieczęć Prezydenta)	

Uwaga! Kierownicy jednostek organizacyjnych Urzędu odpowiedzialni są za nadzorowanie przygotowania projektu uchwały, łącznie z nanoszeniem poprawek wnoszonych przez Prezydenta, komisje Rady, Radę Miasta.