

**UCHWAŁA NR .../...../21  
RADY MIASTA TYCHY**

**z dnia ..... 2021 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie osiedli Żwaków i Suble pomiędzy ulicami: Nizinną, Chałupniczą, Lucjana Rydla, ks. Stanisława Radziejowskiego, Stoczniovców'70, Jaśkowicką i linią kolejową nr 139 w Tychach – etap I**

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 2020 r. poz. 713 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 2021 r. poz. 741 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 osiedli Żwaków i Suble pomiędzy ulicami: Nizinną, Chałupniczą, Lucjana Rydla, ks. Stanisława Radziejowskiego Stoczniovców'70, Jaśkowicką i linią kolejową nr 139 w Tychach – etap I 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 uchwała**

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie osiedli Żwaków i Suble pomiędzy ulicami: Nizinną, Chałupniczą, Lucjana Rydla, ks. Stanisława Radziejowskiego Stoczniovców'70, Jaśkowicką i linią kolejową nr 139 w Tychach – etap I, 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. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych
- 7) Rozdział 7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) Rozdział 8. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 9) Rozdział 9. Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 4, 5, 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 około 5,09 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi I etap realizacji Uchwały Nr XXIV/480/21 Rady Miasta Tychy z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie osiedli Żwaków i Suble pomiędzy ulicami: Nizinną, Chałupniczą, Lucjana Rydla, ks. Stanisława Radziejowskiego Stoczniowców’70, Jaśkowicką i linią kolejową nr 139 w Tychach.

## § 4

1. Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) obowiązujące:
  - a) granice obszaru planu,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) strefa (**sz**) – strefa zieleni urządzonej,
  - e) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów – zgodnie z § 6;
- 2) informacyjne - proponowana strefa ujęcia wód podziemnych dla RPWiK w Tychach S.A. (po odwierceniu otworu AB3);

2. Cały obszar planu położony jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” WK 373.

## § 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) **teren zabudowy** – teren na którym dopuszcza się realizację obiektów budowlanych, w tym budynku lub zespołu budynków, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, w tym: drogami wewnętrznymi, 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, tarasów, 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 (t.j. 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, takie 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, powierzchniowych systemów infiltracyjnych 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 777 z późn. zm.);

16) **elementy uzupełniające główną bryłę budynku** – elementy budynku w szczególności takie jak wykusze, lukarny, zadaszenia nad wejściami, których łączna powierzchnia nie przekracza 35% powierzchni rzutu prostokątnego dachu całego budynku, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej.

## § 6

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

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MW1** – **MW3** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) **U1** – **U2** – tereny zabudowy usługowej;
- 4) **ZP1** – **ZP4** – tereny zieleni urządzonej;
- 5) **KS** – teren parkingów;
- 6) **KDZ** – teren komunikacji – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 7) **KDD1** – **KDD3** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 8) **KDW1** – **KDW5** – tereny komunikacji – drogi wewnętrzne;
- 9) **KPX** – teren komunikacji – ciąg pieszy.

## Rozdział 2.

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

## § 7

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonego symbolem **MN**, 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. 0,00, maks. 1,1;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35%;
- 7) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 35°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku – o powierzchni nie większej niż 25% rzutu prostokątnego dachu całego budynku,
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m, w tym wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych – maks. 9,0 m,
  - b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 6,0 m;
- 9) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych:
  - a) w kolorach brązowym lub naturalnej dachówki ceramicznej,
  - b) umożliwiających wegetację roślin;
- 10) zakaz lokalizacji:
  - a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
  - b) budynków gospodarczych, zespołu garaży, tymczasowych obiektów budowlanych - o elewacjach wykonanych z blachy falistej lub trapezowej;
- 11) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 18, 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) któregokolwiek z warunków, o których mowa w **pkt 1 - 8** – 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 wielorodzinnej**, oznaczonych symbolami **MW1 – MW3**, 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;
- 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, MW2** – maks. 25%,
  - b) **MW3** – maks. 45%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) **MW1** – min. 0,2, maks. 2,7,
  - b) **MW2** – min. 0,2, maks. 1,2,
  - c) **MW3** – min. 0,4, maks. 5,7,
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 45%;
- 6) geometria dachów – dachy płaskie, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku – o powierzchni nie większej niż 15% rzutu prostokątnego dachu całego budynku;
- 7) wysokość zabudowy na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) **MW1, MW3** – maks. 42,0 m, w tym wysokość budynków:
    - mieszkalnych – maks. 37,0 m,
    - innych niż wymienione w **tiret pierwsze**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury – maks. 5,0 m,
  - b) **MW2** – maks. 19,0 m, w tym wysokość budynków:
    - mieszkalnych – maks. 14,0 m,
    - innych niż wymienione w **tiret pierwsze**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury – maks. 5,0 m,
- 8) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków materiałów takich jak:
  - a) kamień naturalny, cegła, deska elewacyjna, beton elewacyjny, aluminium, stopy stali nierdzewnych, szkło – z dopuszczeniem zastosowania innych materiałów dla maks. 20% powierzchni elewacji, a także umożliwiających vegetację roślin,
  - b) tynki lub płyty elewacyjne – w kolorystyce barw oznaczonych w paletcie kolorów RAL numerami: 1013 - 1015, 1019, 7000, 7001, 7004, 7011, 7012, 7015, 7016, 7035 - 7038, 7042, 7045, 7047, 9000 - 9003, 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,
  - d) budynków gospodarczych;
- 12) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 18, 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) któregokolwiek z warunków, o których mowa w pkt 1 - 7 – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunku, o którym mowa w pkt 6 – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii dachów jak w stanie istniejącym;
- 14) dla lokali użytkowych istniejących w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają ustaleń o których mowa w § 17 ust. 2, 3 – dopuszczenie odstąpienia od nakazu w zakresie minimalnej liczby miejsc postojowych.

## § 9

Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem U1, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa usługowa, z wykluczeniem:
    - sprzedaży i wynajmu pojazdów wolnobieżnych i pojazdów samochodowych,
    - gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
    - baz transportowych,
    - centrów logistycznych i magazynowych oraz hurtowni,
    - stacji paliw,
    - myjni samochodów,
    - stacji naprawy lub diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
  - b) zabudowa infrastruktury technicznej w zakresie ciepłownictwa;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami – maks. 45%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,15, maks. 1,2,
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 15%,
- 6) geometria dachów – dachy płaskie, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku – o powierzchni nie większej niż 15% rzutu prostokątnego dachu;
- 7) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m, w tym wysokość:
  - a) budynków usługowych – maks. 10,0 m,
  - b) wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0 m;
- 8) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków materiałów takich jak: tynk, kamień naturalny, cegła, deska elewacyjna, beton elewacyjny, aluminium, stopy stali nierdzewnych, szkło – z dopuszczeniem zastosowania innych materiałów dla maks. 20% powierzchni elewacji, a także materiałów umożliwiających vegetację roślin;
- 9) zakaz lokalizacji:
  - a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych - o elewacjach wykonanych z blachy falistej i trapezowej;

c) garaży wolnostojących;

10) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 18**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 - 6 i 8**;

11) 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, o których mowa w **pkt 1 - 7** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

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

## § 10

Dla **terenu zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **U2**, 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,

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

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami – maks. 45%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,15, maks. 1,2,

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 15%,

6) geometria dachów – dachy płaskie, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku – o powierzchni nie większej niż 15% rzutu prostokątnego dachu;

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

a) budynków usługowych – maks. 10,0 m,

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

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

9) zakaz lokalizacji:

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

b) tymczasowych obiektów budowlanych - o elewacjach wykonanych z blachy falistej i trapezowej;

c) garaży wolnostojących;

10) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 18**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 - 6 i 8**;

11) 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, o których mowa w **pkt 1 - 7** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
- b) warunku, o którym mowa w **pkt 2** – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków.

## § 11

Dla **terenów zieleni urządzonej**, oznaczonych symbolami **ZP1 – ZP4**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - zieleni urządzonej,
- 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 – min. 70%;
- 5) geometria dachów obiektów małej architektury – dowolna;
- 6) wysokość zabudowy – maks. 10,0 m, w tym wysokość obiektów małej architektury – maks. 5,0 m;
- 7) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 18**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 4**.

## § 12

Dla **terenu parkingów**, oznaczonego symbolem **KS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) parkingi terenowe,
  - b) zabudowa parkingów, w tym parkingi wielokondygnacyjne naziemne lub podziemne, z dopuszczeniem na nie więcej niż 15% powierzchni całkowitej budynków:
    - usług drobnych,
    - usług handlu detalicznego;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 80%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,0, maks. 2,4;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 10%;
- 5) geometria dachów – dachy płaskie;
- 6) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m, w tym wysokość budynków – maks. 10 m;
- 7) dla przebudowywanego parkingu terenowego – nakaz realizacji nasadzeń zieleni wysokiej pomiędzy stanowiskami postojowymi w proporcji co najmniej 1 nasadzenie na 6 stanowisk postojowych;
- 8) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 18**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**.

## § 13

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

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zieleni urządzonej, powierzchniowych systemów infiltracyjnych i infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu dla terenu o symbolu: od 17,5 m do 22,5 m;
- 4) wysokość zabudowy – maks. 10,0 m;
- 5) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.



## § 14

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

- 1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zieleni urządzonej, powierzchniowych systemów infiltracyjnych i infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość pasów drogowych lub części pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu dla terenu o symbolu:
  - a) **KDD1** – od 6,5 m do 21,5 m,
  - b) **KDD2** – od 1,0 m do 2 m,
  - c) **KDD3** – od 3,5 m do 8,5 m;
- 4) wysokość zabudowy – maks. 10,0 m.

## § 15

Dla **terenów komunikacji**, oznaczonych symbolami **KDW1 – KDW5**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi wewnętrzne;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zieleni urządzonej, powierzchniowych systemów infiltracyjnych i infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu dla terenu o symbolu:
  - a) **KDW1** – od 7,5 m do 15,0 m,
  - b) **KDW2** – od 6,0 m do 19,5 m,
  - c) **KDW3** – od 4,5 m do 18,5 m,
  - d) **KDW4** – od 4,5 m do 12,5 m,
  - e) **KDW5** – od 7,0 m do 14,5 m,
- 4) wysokość zabudowy – maks. 8 m.

## § 16

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

- 1) przeznaczenie – ciąg pieszy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zieleni urządzonej, powierzchniowych systemów infiltracyjnych i infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – od 4,0 m do 4,5 m;
- 4) wysokość zabudowy – maks. 6 m.

## Rozdział 3.

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

## § 17

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 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
    - a) 1,25 miejsca postojowego na każde mieszkanie, w tym miejsca w garażu - z czego min. 30% ogólnodostępnych miejsc postojowych na poziomie terenu,
    - b) 1 stanowisko dla rowerów na każde 4 mieszkania;

3) dla zabudowy usługowej z zakresu usług biurowych, drobnych, społecznych:

a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

4) dla moteli, hoteli i pensjonatów:

a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 2 lokale zakwaterowania,

b) 2 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 3 stanowiska pracy,

c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 3 stanowiska pracy;

5) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych i innych podobnych:

a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,

b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

6) dla handlu bez samoobsługi i aptek:

a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,

b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej lecz nie mniej niż 2 miejsca;

7) dla handlu z samoobsługą:

a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni handlowo-magazynowej,

b) 1 miejsce parkingowe dla samochodu realizującego dostawę,

c) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 3 stanowiska pracy,

d) 1 parkingowe dla rowerów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;

8) dla restauracji, kawiarni:

a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 6 miejsc konsumpcyjnych,

b) 2 miejsca parkingowe dla samochodów na 3 stanowiska pracy,

c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 8 miejsc konsumpcyjnych;

9) dla usług zdrowia i opieki medycznej:

a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każdy gabinet,

b) 2 miejsca parkingowe dla samochodów na 3 stanowiska pracy,

c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każdy gabinet;

10) dla usług oświaty i edukacji:

a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 75 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

b) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 2 stanowiska pracy,

c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

11) dla przedszkoli i żłobków:

a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

b) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 2 stanowiska pracy,

c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

12) dla pozostałych usług:

a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

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 (t.j. 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. 2 w formie: parkingów terenowych, nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w **Rozdziale 2**.

5. Dopuszcza się bilansowanie miejsc, o których mowa w ust. 2, 3 pomiędzy terenami o symbolach **MW1, MW2, MW3** a terenami **KS, KDD1, KDW5**.

#### **Rozdział 4.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

#### **§ 18**

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 i rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 3) w zakresie **bezprowodowej łączności publicznej** – lokalizacja wyłącznie:
  - a) infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu na terenach oznaczonych symbolami **MN**,
  - b) urządzeń technicznych wraz z konstrukcją wsporczą na dachach budynków na terenach nie wymienionych w lit. a);
- 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: woA110, woA150, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 5) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych**:
  - a) zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej, w tym odprowadzanie do muld chłonnych, ogrodów deszczowych,
  - b) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, a w szczególności do istniejących kanałów deszczowych: kd 100, kd 160, kd 300, 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: ks 200, ks 300, 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,
  - 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;

- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dostawy z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów: gnA 80, gnA 100, gnA 150, gnD250, 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 888) oraz uchwałami Rady Miasta regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi,
- b) z odpadami zgodnie z Ustawą z 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 779 z późn. zm).

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

### **§ 19**

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 (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112) w oparciu o art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.) na terenach oznaczonych symbolami:
- a) **MN** – jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
- b) **MW1** – **MW3** – jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”.

## **Rozdział 6.**

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych**

### **§ 20**

Cały obszar planu położony jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” WK 373.

## **Rozdział 7.**

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

### **§ 21**

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 terenu o symbolu **MN**:
- a) szerokość frontów działek – min. 16,0 m,
- b) powierzchnia działek – min. 400 m<sup>2</sup>;
- 3) dla terenów o symbolach **MW1** – **MW3**:

a) szerokość frontów działek – min. 20,0 m,

b) powierzchnia działki – min. 1500 m<sup>2</sup>;

4) dla terenów o symbolach **U1 – U2**:

a) szerokość frontów działek – min. 17,0 m,

b) powierzchnia działki – min. 500 m<sup>2</sup>;

5) dla terenu o symbolu **KS**:

a) szerokość frontów działek – min. 30,0 m,

b) powierzchnia działki – min. 2000 m<sup>2</sup>;

6) dla terenów nie wymienionych w **pkt. 2 - 5** 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 8.**

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

#### **§ 22**

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

## **Rozdział 9.**

### **Przepisy końcowe**

#### **§ 23**

W obszarze planu ustala się tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, oznaczone symbolami: **ZP1, ZP2, ZP3, ZP4, KDZ, KDD1, KDD2, KDD3, KPX**.

#### **§ 24**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

#### **§ 25**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.
















# Z A Ł A C Z N I K N R 1


DO UCHWAŁY NR ...../...../21  
 RADY MIASTA TYCHY  
 Z DNIA ... .. 2021r.  
 RYSUNEK PLANU SKALA 1 : 1000

## LEGENDA:

### OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

-  - granice obszaru planu
-  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  - nieprzekraczalna linia zabudowy
-  MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
-  U - tereny zabudowy usługowej
-  ZP - tereny zieleni urządzonej
-  KS - teren parkingów
-  KDZ - teren komunikacji - droga publiczna klasy zbiorczej
-  KDD - teren komunikacji - droga publiczna klasy dojazdowej
-  KDW - tereny komunikacji - drogi wewnętrzne
-  KPX - teren komunikacji - ciąg pieszy
-  (SZ) - strefa zieleni urządzonej

### OZNACZENIA INFORMACYJNE:

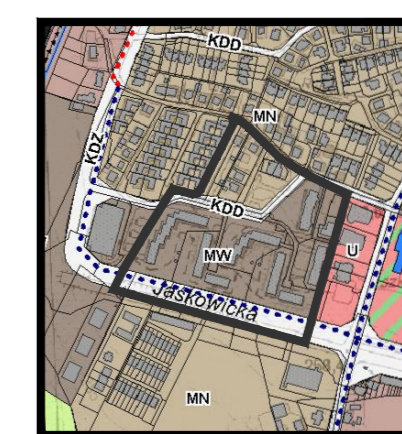
-  - proponowana strefa ujęcia wód podziemnych dla RPWiK w Tychach S.A. (po odwierceniu otworu AB3)





Cały obszar planu położony jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobior-Pszczyna” WK 373.

## 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. ZE ZM.

### RYSUNEK STUDIUM MIASTA TYCHY

skala 1 : 10 000



-  - granice obszaru objętego planem miejscowym
-  MN - obszary zabudowy mieszkaniowej niskiej
-  MW - obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
-  KD... - obszary dróg i placów (w klasach: S(GP), GP, G, Z, L, D)
- KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO**  
 KLASYFIKACJA FUNKCJONALNA DRÓG PUBLICZNYCH  
 KDZ - droga zbiorcza  
 KDD - droga dojazdowa (wybrane)  
 trasy rowerowe istniejące, planowane