

**UCHWAŁA NR...../...../21  
RADY MIASTA TYCHY  
z dnia ..... 2021 r.**

**w sprawie  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru położonego w rejonie Osiedla O pomiędzy al. Piłsudskiego, ul. Armii  
Krajowej i ul. Orzeszkowej w Tychach.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 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 Osiedla O pomiędzy al. Piłsudskiego, ul. Armii Krajowej i ul. Orzeszkowej 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 uchwała**

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Osiedla O pomiędzy al. Piłsudskiego, ul. Armii Krajowej i ul. Orzeszkowej w Tychach, zwany dalej planem.

**§ 1**

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Rozdział 1: Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2: Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu;
- 3) Rozdział 3: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 4) Rozdział 4: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 5) Rozdział 5: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 6) Rozdział 6: Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) Rozdział 7: Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 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 4, 9, 11 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## § 2

1. Załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną część jest załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000, zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy” w skali 1 : 10 000 z oznaczeniem granic obszaru planu.

2. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:

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

3. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

## § 3

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 17,3 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację Uchwały Nr XXIV/484/21 Rady Miasta Tychy z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Osiedla O pomiędzy al. Piłsudskiego, ul. Armii Krajowej i ul. Orzeszkowej w Tychach.

## Rozdział 1 Przepisy ogólne

### § 4

1. Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:
  - a) granica obszaru planu,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów - zgodnie z §6 i oznaczeniem na rysunku planu,
  - e) strefa dopuszczonego podwyższenia wysokości (**spw**),
  - f) strefa zieleni (**sz**),
  - g) szpaler drzew do zachowania lub nasadzenia,
  - h) główne kierunki ciągów pieszych do zachowania lub ukształtowania;
- 2) informacyjne - istniejące stacje transformatorowe SN/nN.

2. Obszar planu zlokalizowany jest w:

- 1) strefie śródmiejskiej stanowiącej zabudowę śródmiejską,
- 2) granicach udokumentowanych złóż 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 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: dojazdami, parkingami, garażami, zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
  - a) podziemnych obiektów budowlanych, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, parkingów terenowych, schodów zewnętrznych, pochylni,
  - b) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2 m;
- 5) **dach płaski** - dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maks. 12°;
- 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 Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2018, poz. 1935);
- 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 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;
- 9) **usługi drobne** – usługi szewskie, krawieckie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawa artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, studia wizażu i odchudzania, solaria, gabinety masażu, pralnie, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
- 10) **usługi społeczne** – usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji, opieki i pomocy społecznej, ubezpieczeń społecznych oraz opieki zdrowotnej, publicznej administracji, a także świadczone przez instytucje publiczne usługi z zakresu utrzymania porządku publicznego i bezpieczeństwa oraz wymiaru sprawiedliwości;

- 11) **usługi biurowe** – biura rachunkowe, nieruchomości, projektowe, finansowe, ubezpieczeniowe, kancelarie, agencje reklamowe, redakcje prasowe a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
- 12) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, placów zabaw, urządzeń sportowych, ciągów pieszych, rowerowych oraz pieszo-jezdnych - wraz z urządzeniami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 13) **zieleń wysoka** - zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości powyżej 2 m;

## § 6

1. W planie wyznacza się tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **MW1 – MW3** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **MWU1 – MWU7** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- 3) **U1, U2** – tereny usług;
- 4) **ZP1 – ZP5** – tereny zieleni urządzonej;
- 5) **KS1 – KS2** – tereny komunikacji - parkingi;
- 6) **KDL1** – teren komunikacji - droga publiczna klasy lokalnej;
- 7) **KDX1** – teren komunikacji – ciąg pieszo-jezdny;
- 8) **KDW1 – KDW2** – tereny komunikacji - drogi wewnętrzne.

## Rozdział 2

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

## § 7

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonych symbolami: **MW1 – MW3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną z dopuszczeniem:
  - a) zachowania istniejących lokali użytkowych na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, z dopuszczeniem: usług biurowych, usług drobnych, usług społecznych i handlu detalicznego,
  - b) w terenie o symbolu: **MW1** – zachowanie istniejącej zabudowy usługowej z dopuszczeniem, w nich usług w zakresie usług drobnych i handlu detalicznego,
  - c) w strefach zieleni (**sz**) - wyłącznie zieleni urządzonej;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) w terenach o symbolach: **MW3** – maks. 20%,
  - b) w terenach o symbolach: **MW1** – maks. 25%,
  - c) w terenie o symbolu: **MW2** – maks. 40%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) w terenach o symbolach: **MW1, MW3** – min. 0,2, maks. 1,4,
  - b) w terenach o symbolach: **MW2** – min. 0,3, maks. 2,3;
- 5) wysokość zabudowy – maks. 23,0 m, w tym:
  - a) budynków mieszkalnych :

- w terenie o symbolu: **MW1** – maks. 15,0 m,
  - w terenach o symbolach: **MW2, MW3** – maks. 18,0 m,
  - w terenie o symbolu **MW1** w strefie (**spw**), oznaczonej na rysunku planu, dopuszcza się zwiększenie wysokości budynków do maks. 18 m,
- b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących – maks. 5,0 m;
- 6) geometria dachów:
- a) budynków – dach płaski z dopuszczeniem innej geometrii dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych,
  - b) wiat, tymczasowych obiektów budowlanych oraz obiektów małej architektury – dowolna;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) w terenach o symbolach: **MW2, MW3** – min. 35%;
  - b) w terenie o symbolu: **MW1** – min. 45%;
- 8) nakaz zapewnienia min. 60% powierzchni biologicznie czynnej na gruncie;
- 9) w strefie zieleni (**sz**) zakaz lokalizacji podziemnych obiektów do parkowania oraz parkingów terenowych;
- 10) nakaz stosowania dla kolorystyki tynków, na co najmniej 80% powierzchni elewacji, barw oznaczonych w paletce kolorów RAL numerami: 1000 - 1002, 1013 - 1015, 7001, 7002, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047, 9000 - 9003, 9006, 9010, 9016, 9018, tj. odcieni bieli, beżu, szarości;
- 11) w terenach o symbolu **MW1, MW3** nakaz kształtowania ciągów pieszych, zgodnie z kierunkami oznaczonymi na rysunku planu;
- 12) w terenie o symbolu **MW1** zakaz nadbudowy, rozbudowy, zmiany geometrii dachu budynków istniejących;
- 13) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży nadziemnych;
- 14) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt. 1 – 7**;
- 15) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§17**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 4, 6 – 7**.

## § 8

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami**, oznaczonych symbolami: **MWU1, MWU5 – MWU7**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem:
  - a) usług biurowych, usług drobnych, usług społecznych, gastronomii i handlu detalicznego na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków,
  - b) w strefach zieleni (**sz**) - wyłącznie zieleni urządzonej;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 20%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,2, maks. 2,5;

- 5) wysokość zabudowy – maks. 45,0 m, w tym:
  - a) budynków mieszkalnych – maks. 40,0 m,
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących – maks. 5,0 m;
- 6) geometria dachów:
  - a) budynków – dach płaski z dopuszczeniem innej geometrii dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych,
  - b) wiat, tymczasowych obiektów budowlanych oraz obiektów małej architektury – dowolna;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35%;
- 8) nakaz zapewnienia min. 60% powierzchni biologicznie czynnej na gruncie;
- 9) w strefie zieleni (**sz**) zakaz lokalizacji podziemnych obiektów do parkowania oraz parkingów terenowych;
- 10) nakaz stosowania dla kolorystyki tynków, na co najmniej 80% powierzchni elewacji, barw oznaczonych w paletcie kolorów RAL numerami: 1000 - 1002, 1013 - 1015, 7001, 7002, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047, 9000 - 9003, 9006, 9010, 9016, 9018, tj. odcieni bieli, beżu, szarości;
- 11) w terenie o symbolu **MWU5** nakaz kształtowania ciągów pieszych, zgodnie z kierunkami oznaczonymi na rysunku planu;
- 12) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży nadziemnych;
- 13) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt. 1 – 7**;
- 14) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§17**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 4, 6 – 7**.

## § 9

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami**, oznaczonych symbolami: **MWU2 – MWU4**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług biurowych, usług drobnych, usług społecznych, gastronomii i handlu detalicznego;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) w terenie o symbolu: **MWU2** – maks. 38%,
  - b) w terenie o symbolu: **MWU4** – maks. 43%,
  - c) w terenie o symbolu: **MWU3** – maks. 53%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) w terenie o symbolu: **MWU2** – min. 0,2, maks. 2,5;
  - b) w terenach o symbolach: **MWU3, MWU4** – min. 0,2, maks. 4,1;
- 5) wysokość zabudowy – maks. 30,0 m, w tym:
  - a) budynków mieszkalnych :
    - w terenach o symbolach: **MWU2, MWU3** – maks. 20,5 m,
    - w terenie o symbolu: **MWU4** – maks. 25,0 m,

- w terenie o symbolu **MWU4** w strefie (**spw**), oznaczonej na rysunku planu, dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy do maks. 52 m, w tym wysokości budynków do maks. 47 m;
- b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących – maks. 5,0 m;
- 6) geometria dachów:
  - c) budynków – dach płaski z dopuszczeniem innej geometrii dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych,
  - d) wiat, tymczasowych obiektów budowlanych oraz obiektów małej architektury – dowolna;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) w terenie o symbolu: **MWU3** – min. 20%,
  - b) w terenie o symbolu: **MWU4** – min. 25%,
  - c) w terenie o symbolu: **MWU2** – min. 25%;
- 8) nakaz zapewnienia min. 40% powierzchni biologicznie czynnej na gruncie ;
- 9) nakaz stosowania dla kolorystyki tynków, na co najmniej 80% powierzchni elewacji, barw oznaczonych w paletce kolorów RAL numerami: 1000 - 1002, 1013 - 1015, 7001, 7002, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047, 9000 - 9003, 9006, 9010, 9016, 9018, tj. odcieni bieli, beżu, szarości;
- 10) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży nadziemnych;
- 11) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1 – 7**;
- 12) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§17**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 4, 6 – 7**.

## § 10

Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: **U1, U2**, ustala się:

- 1) Przeznaczenie –
  - a) w terenie o symbolu **U1** - zabudowa usługowa w zakresie: usług społecznych, w strefie zieleni (**sz**) - wyłącznie zieleni urządzonej;
  - b) w terenie o symbolu **U2** - zabudowa usługowa w zakresie: usług biurowych, usług drobnych, usług społecznych, gastronomii i handlu detalicznego;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) w terenie o symbolu: **U1** – maks. 20%,
  - b) w terenie o symbolu: **U2** – maks. 30%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) w terenie o symbolu: **U1** – min. 0,01, maks. 0,6,
  - b) w terenie o symbolu: **U2** – min. 0,3, maks. 1,2;
- 5) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m, w tym:
  - a) usługowych :
    - w terenie o symbolu: **U1** – maks. 8,0 m,
    - w terenie o symbolu: **U2** – maks. 10,0 m,
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących – maks. 5,0 m;

- 6) geometria dachów:
  - a) budynków – dach płaski z dopuszczeniem innej geometrii dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych,
  - b) wiat, tymczasowych obiektów budowlanych oraz obiektów małej architektury – dowolna;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) w terenie o symbolu: **U1** – min. 30%,
  - b) w terenie o symbolu: **U2** – min. 20%;
- 8) nakaz zapewnienia min. 60% powierzchni biologicznie czynnej na gruncie;
- 9) w strefie zieleni (**sz**) zakaz lokalizacji podziemnych obiektów do parkowania oraz parkingów terenowych;
- 10) nakaz stosowania dla kolorystyki tynków, na co najmniej 80% powierzchni elewacji, barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 1000 - 1002, 1013 - 1015, 7001, 7002, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047, 9000 - 9003, 9006, 9010, 9016, 9018, tj. odcieni bieli, beżu, szarości;
- 11) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży nadziemnych;
- 12) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1 – 7**;
- 13) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§17**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 4, 6 – 7**.

## **§ 11**

Dla **terenów zieleni urządzonej**, oznaczonych symbolami: **ZP1 – ZP5**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zieleni urządzonej,
  - b) terenowe urządzenia sportu i rekreacji wraz z zapleczem techniczno-socjalnym;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 5%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,001, maks. 0,05;
- 4) wysokość zabudowy – maks. 8,0 m, w tym budynków maks. 5,0 m;
- 5) geometria dachów – dowolna;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 65%;
- 7) nakaz zapewnienia min. 60% powierzchni biologicznie czynnej na gruncie;
- 8) nakaz kształtowania ciągów pieszych, zgodnie z kierunkami oznaczonymi na rysunku planu;
- 9) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§17**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 3, 5 – 6**.

## **§ 12**

Dla **terenów komunikacji - parkingi**, oznaczonych symbolami: **KS1, KS2**, ustala się:



- 1) przeznaczenie:
  - a) w terenie o symbolu **KS1**: parkingi terenowe, nadziemne, podziemne,
  - b) w terenie o symbolu **KS2**: parkingi terenowe;
- 2) w terenie o symbolu **KS1**: wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 75%;
- 3) w terenie o symbolu **KS1**: wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 3,0;
- 4) w terenie o symbolu **KS1**: wysokość zabudowy – maks. 15,0 m, w tym budynków maks. 10,0 m;
- 5) w terenie o symbolu **KS1**: geometria dachów – dachy płaskie;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 5%;
- 7) dla przebudowywanych lub nowo realizowanych stanowisk postojowych – nakaz realizacji nasadzeń drzew w proporcji co najmniej 1 nasadzenie na 4 miejsca parkingowe;
- 8) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w §17, nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej, wysokości zabudowy oraz geometrii dachu.

### § 13

Dla **terenu komunikacji - drogi publicznej klasy lokalnej**, oznaczonej symbolem:

**KDL1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu - min. 9,0 m, maks. 30,0 m;
- 3) nakaz zachowania i ochrony istniejących drzew oraz uzupełnienia szpaleru oznaczonego na rysunku planu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) miejsc postojowych,
  - b) kiosków ulicznych,
  - c) tymczasowych obiektów budowlanych obsługujących lokale usługowe.

### § 14

Dla **terenu komunikacji – ciągu pieszo-jezdnego**, oznaczonych symbolami: **KDX1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – ciąg pieszo - jezdny;
- 2) szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu - min. 3,5 m, maks. 5,0 m,
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

### § 15

Dla **terenów komunikacji – dróg wewnętrznych**, oznaczonej symbolem: **KDW1, KDW2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - droga wewnętrzna;
- 2) szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
  - a) w terenie o symbolu **KDW1** - min. 12,0 m, maks. 17,0 m,
  - b) w terenie o symbolu **KDW2** - min. 7,0 m, maks. 17,0 m
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

## Rozdział 3

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

## § 16

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym zlokalizowanych poza obszarem planu.
2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych przy zachowaniu minimalnych wskaźników:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
    - a) 1,25 miejsca parkingowego dla samochodów na mieszkanie, w tym miejsca w garażach, z czego co najmniej 30% na poziomie terenu,
    - b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 4 mieszkania,
  - 2) dla zabudowy usługowej z zakresu opieki i pomocy społecznej:
    - a) 0,5 miejsca parkingowego dla samochodów na miejsce pracy,
    - b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 3 miejsca pracy,
  - 3) dla moteli, hoteli, pensjonatów:
    - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 2 pokoje,
    - b) 2 miejsca parkingowe dla samochodów na 3 stanowiska pracy,
    - c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 3 miejsca pracy,
  - 4) dla usług biurowych i drobnych:
    - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce,
    - b) 1,5 miejsca parkingowego dla rowerów na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
  - 5) dla handlu bez samoobsługi i aptek:
    - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 50 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
    - b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 50 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
  - 6) dla handlu z samoobsługą (do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej):
    - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 75 m<sup>2</sup> powierzchni handlowo-magazynowej,
    - b) 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 3 stanowiska pracy,
    - c) 1 miejsce parkingowe dla samochodu dostawczego, lecz nie mniej niż po 2 miejsca,
  - 7) dla restauracji, kawiarni:
    - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 4 miejsca konsumpcyjnych,
    - b) 2 miejsca parkingowe dla samochodów na 3 stanowiska pracy,
    - c) 2 miejsca parkingowe dla rowerów na 8 miejsc konsumpcyjnych,
  - 8) dla usług zdrowia i opieki medycznej:
    - a) 2 miejsca parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 1 gabinet, (czy nie zostawić 1 jesteśmy w strefie śródmiejskiej)
    - b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy,

- 9) dla usług oświaty i edukacji:
    - a) przedszkoli i żłobków – 1 miejsce parkingowe dla samochodów i 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce na 2 stanowiska pracy,
    - b) szkół podstawowych – 1 miejsce parkingowe dla samochodów i 2 miejsca parkingowe dla rowerów na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce na 2 stanowiska pracy,
    - c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 10 uczniów lub studentów,
  - 10) dla pozostałych usług – 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 20 m<sup>2</sup> oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
3. Ustala się sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2**, w formie parkingów terenowych, nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **Rozdziale 2**.
  4. Dopuszcza się rezygnację z realizacji miejsc postojowych w przypadku:
    - 1) zmiany sposobu użytkowania istniejących lokali użytkowych na inne funkcje usługowe,
    - 2) rozbudowy lub przebudowy istniejącego przedszkola w terenie o symbolu **U1**;
  5. Nakaz lokalizacji miejsc parkingowych dla rowerów w odległości maks. 10 m od budynku.
  6. Poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania lub strefami ruchu, o których mowa w art. 12a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 2068 z późn. zm.), ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
    - 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6-15;
    - 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16-40;
    - 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41-100;
    - 4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi więcej niż 100.

## **Rozdział 4**

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

#### **§ 17**

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych;
- 2) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 3) w zakresie **bezprzewodowej łączności publicznej** dopuszczenie wyłącznie urządzeń technicznych wraz z konstrukcją wsporczą na dachach budynków;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie **ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** – dopuszczenie dostaw wody z sieci wodociągowej, w tym z wodociągów oznaczonych na mapie zasadniczej;

- 5) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji, w tym do kanałów sanitarnych oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** – zagospodarowanie całości lub części wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych, z dopuszczeniem odprowadzania do terenów wód powierzchniowych śródlądowych oraz istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, w tym do istniejących kanałów oznaczonych na mapie zasadniczej, z zastrzeżeniem odpowiedniego zabezpieczenia przed odprowadzeniem wód o natężeniu większym niż przepustowość nominalna sieci i urządzeń, w szczególności poprzez stosowanie odpowiednich urządzeń chłonnych lub retencyjnych regulujących natężenie odprowadzanych wód do sieci;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw:
  - a) sieci ciepłowniczej,
  - b) urządzeń zapewniających dostawę ciepła w kogeneracji,
  - c) urządzeń zapewniających dostawę ciepła zasilanych paliwem gazowym,
  - d) odnawialnych źródeł energii,
  - e) sieci energii elektrycznej;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** dopuszczenie dostaw z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym:
  - a) z linii kablowych nN, oznaczonych na mapie zasadniczej,
  - b) z odnawialnych źródeł energii,
  - c) z urządzeń zapewniających dostawę energii elektrycznej w Kogeneracji;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, w tym z gazociągów oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 10) w zakresie **telekomunikacji** – dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami:
  - a) nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 888 z późn. zm.) oraz uchwałami Rady Miasta regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi,
  - b) nakaz postępowania 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**

### **§ 18**

W obszarze planu ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
  - a) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, o której mowa w **Rozdziale 2**,
  - b) dla terenów o symbolach: **MW1- MW3, MWU1-MWU7, U1, U2, ZP1-ZP5**, w ramach powierzchni biologicznie czynnej nakaz zapewnienia zieleni wysokiej;
  - c) 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 z późn. zm.) w oparciu o art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U z 2018 r., poz. 799 z późn. zm.):

- a) w terenach oznaczonych symbolami: **MW1 – MW3, MWU1 – MWU7, U1** - jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tyś. mieszkańców,
- b) w terenach oznaczonych symbolami: **ZP1 – ZP5** - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

## **Rozdział 6**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

#### **§ 19**

1. W obszarze planu wyznacza się następującą przestrzeń publiczną - teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP1**.
2. Dla obszaru, o którym mowa w **ust. 1**, obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:
  - 1) zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami, o których mowa w **Rozdziale 2**;
  - 2) nakaz:
    - a) zapewnienia rozwiązań dostosowanych do potrzeb oraz udogodnień dla osób niepełnosprawnych,
    - b) wyposażenia w obiekty małej architektury i oświetlenie,
    - c) zachowania spójności stylistycznej obiektów małej architektury w ramach terenu na którym występują;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) tymczasowych obiektów budowlanych obsługujących czasowe imprezy okolicznościowe.

## **Rozdział 7**

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

#### **§ 20**

Obszar planu zlokalizowany jest w terenie udokumentowanych złóż węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” WK 373.

## **Rozdział 8**

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

#### **§ 21**

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 15%;
  - 2) dla terenów o symbolach: **MW1-MW3, MWU1-MWU7, U1,U2, ZP1-ZP5**:
    - a) szerokość frontów działek - min. 20 m,
    - b) powierzchnia działek - min. 400 m<sup>2</sup>;

- 3) dla terenów nie wymienionych w **pkt 2** nie ustala się parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości;
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału.
3. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej, a także powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

## **Rozdział 9**

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

#### **§ 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 10** **Przepisy końcowe**

#### **§ 23**

W obszarze planu ustala się tereny inwestycji celu publicznego, oznaczone następującymi symbolami: **ZP1, KDL1**.

#### **§ 24**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

#### **§ 25**

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