UCHWAŁA NR …/……/22
RADY MIASTA TYCHY

z dnia ..... 2022 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, Stoczniowców'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 Stoczniowców'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 uchwala

miejscowy plan 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 – 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 najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyżej 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 najwyżej 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 wegetację roślin,

b) tynki lub płyty elewacyjne – w kolorystyce barw oznaczonych w palecie 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 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.

§ 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) 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 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 - zieleń urządzona;
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 - parkingi terenowe;
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. 10%;
5) geometria dachów – dachy płaskie;
6) wysokość zabudowy – maks. 10,0 m, w tym wysokość budynków, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5 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 – 5**.

§ 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 m² powierzchni użytkowej,

b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m² 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^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,

b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m² powierzchni użytkowej;

6) dla handlu bez samoobsługi i aptek:

a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 50 m² powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,

b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m² powierzchni handlowej lecz nie mniej niż 2 miejsca;

7) dla handlu z samoobsługą:

a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 50 m^2 powierzchni handlowo-magazynowej,

b) 1 miejsce parkingowe dla samochodu realizującego dostawy,

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

d) 1 parkingowe dla rowerów na każde 50 m^2 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^2 powierzchni użytkowej,

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

c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 40 m² powierzchni użytkowej;

11) dla przedszkoli i żłobków:

a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 40 m^2 powierzchni użytkowej,

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

c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 40 m² powierzchni użytkowej;

12) dla pozostałych usług:

a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 40 m^2 powierzchni użytkowej,

b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m^2 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 **bezprzewodowej 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^2;

3) dla terenów o symbolach **MW1** – **MW3**:

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

b) powierzchnia działki – min. 1500 m^2;

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

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

b) powierzchnia działki – min. 500 m^2;

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

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

b) powierzchnia działki – min. 2000 m^2;

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.

N

0 25 50

skala 1 : 1000

ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR ...../..../22
RADY MIASTA TYCHY
Z DNIA ... . 2022r.

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)

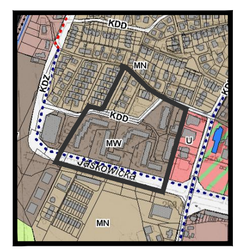
Cały obszar planu położony jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” WK 373.

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



ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW

- **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