p UCHWAŁA NR……/……/22
RADY MIASTA TYCHY
z dnia …… 2022 r.

w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego w rejonie ul. Frycza-Modrzewskiego, ul. Beskidzkiej, linii kolejowej i kompleksu leśnego w Tychach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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 ul. Frycza-Modrzewskiego, ul. Beskidzkiej, linii kolejowej i kompleksu leśnego w Tychach nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”, przyjętego Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.,

i uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Frycza-Modrzewskiego, ul. Beskidzkiej, linii kolejowej i kompleksu leśnego w Tychach, zwany dalej planem.

Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:
   1) Rozdział 1 Przepisy ogólne;
   2) Rozdział 2 Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy, 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;
   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, 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 miejscowego;
   2) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym 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. 49,9 ha, w granicach określonych na rysunku planu, i stanowi realizację Uchwały Nr XXVI/529/21 Rady Miasta Tychy z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Frycza-Modrzewskiego, ul. Beskidzkiej, linii kolejowej i kompleksu leśnego w Tychach.

§ 4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:
1) oznaczenia obowiązujące – stanowiące ustalenia planu:
   a) granice obszaru planu,
   b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
   d) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów - zgodnie z **§ 6** oraz oznaczeniem na rysunku planu,
   e) strefy dopuszczonej zieleni urządzonej **(zp)**,
   f) strefy dopuszczonej podwyższonej zabudowy **(sdw)**;
2) oznaczenia informacyjne:
   a) istniejąca napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV,
   b) istniejąca stacja elektroenergetyczna SN/nN
   c) istniejący wodociąg magistralny DN 1600 mm,
   d) istniejąca sieć ciepłownicza 2xDN500,
   e) istniejąca mogiła,
   f) granica kolejowych terenów zamkniętych,
   g) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Studzienice”,
   h) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna”,

§ 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

1) **obszar planu** – wszystkie tereny objęte granicami planu, zgodnie z rysunkami planu;
2) **teren** – część obszaru planu wyodrębniona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym ją spośród innych terenów, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza nieprzekraczalną linią zabudowy: obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji wysuniętych na odległość nie przekraczającą 2 m, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
4) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maks. 12°;
5) **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);
6) **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 każdego obiektu do najwyżej położonego elementu budowli, obiektu tymczasowego lub małej architektury;
7) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu w granicach działki budowlanej zajęta przez budynki (powierzchnia zabudowy budynków) oraz inne obiekty budowlane, których charakterystycznym parametrem jest powierzchnia zabudowy, a zwłaszcza: altany, wiaty, garaże, przydomowe ganki i oranżerie, tymczasowe obiekty budowlane;
8) **powierzchnia zabudowy budynków** – powierzchnia zabudowy budynków, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (poz. 1609);
9) **zabudowa** – obiekt budowlany lub obiekty budowlane, w tym budynek lub zespół budynków, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, w tym: drogi wewnętrzne, dojazdy, garaże, budynki gospodarcze, parkingi, zieleń urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
10) **zabudowa mieszkaniowo-usługowa** – zabudowa, w której w budynkach występują jeden albo dwa lokale mieszkalne i lokale użytkowe o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku, albo budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki usługowe realizowane na wspólnej działce budowlanej;
11) **usługi społeczne** – usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji, opieki i pomocy społecznej, ubezpieczeń społecznych oraz opieki zdrowotnej, publicznej administracji, urzędy pocztowe, a także świadczone przez instytucje publiczne usługi z zakresu utrzymania porządku publicznego i bezpieczeństwa oraz wymiaru sprawiedliwości;
12) **usługi biurowe** – biura rachunkowe, nieruchomości, projektowe, finansowe, ubezpieczeniowe, kancelarie, agencje reklamowe, redakcje prasowe, działalność naukowa i techniczna, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;

13) **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;
14) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, placów zabaw, urządzeń sportowych, ciągów pieszych, rowerowych oraz dróg pożarowych - wraz z urządzeniami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
15) **zieleń izolacyjna** – zwarta zieleń wielopiętrowa stanowiąca izolację widokową oraz funkcjonalną, w tym zieleń wysoka oraz zimozielona, z dopuszczeniem urządzeń ochrony przed hałasem oraz podziemnego uzbrojenia terenu;
16) **infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu** – infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu, o której mowa w ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 777 z późn. zm.).

§ 6

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

1) **MN1 – MN6** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) **U1 – U2** - tereny zabudowy usługowej;
3) **ZI1 – ZI2** - tereny zieleni izolacyjnej;
4) **Z1 – Z2** - tereny zieleni;
5) **ZL** - teren lasu;
6) **C** - tereny infrastruktury technicznej w zakresie ciepłownictwa;
7) **E** - teren infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki;
8) **W** - teren stawu;
9) **WS1 – WS3** - tereny wód powierzchniowych;
10) **KDGP** - teren komunikacji – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego;
11) **KDL** - teren komunikacji – droga publiczna klasy lokalnej;
12) **KDD1- KDD3** - tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej;
13) **KDW** - teren komunikacji – droga wewnętrzna;
14) **KDP** - teren komunikacji – ciąg pieszo - rowerowy.

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

§ 7

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonej symbolem **MN1** ustala się:

1) przeznaczenie –zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) forma zabudowy - szeregowa, atrialna, bliźniacza, wolnostojąca;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 45%;
5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,0;
6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35%;
7) geometria dachów:
   a) budynków mieszkalnych – dachy płaskie,
   b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
8) wysokość zabudowy:
   a) maks. 9 m, w tym wysokość budynków mieszkalnych – maks. 4 m,
   b) w strefie dopuszczonej podwyższonej zabudowy **(sdw)** – 12 m, w tym wysokość budynków mieszkalnych – maks. 7 m,
   c) dla budynków innych niż wymienione w **lit. a**, **b,** wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 4 m;
9) dla dachów innych niż płaskie dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej, dla materiałów innych niż naturalne;
10) w przypadku stosowania tynków, nakaz stosowania na co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji, barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami:
   a) 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016 - odcieni bieli,
   b) 1001, 1019, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018 - odcieni szarości i beży;
11) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii;
12) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
13) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży w pasie o szerokości 10 m od linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu;
14) zakaz lokalizacji zespołów garażowych powyżej 2 stanowisk;
15) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 25**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**, z zastrzeżeniem **§ 25 pkt 3**;
16) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
   a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
   b) warunków, o których mowa w **pkt 7** i **9** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 8

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolami **MN2 – MN5,** ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) forma zabudowy –bliźniacza, wolnostojąca;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 30%;

5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 0,9;
6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35%;
7) geometria dachów:
   a) budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
   b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
8) wysokość zabudowy – maks. 12 m, w tym wysokość:
   a) budynków mieszkalnych – maks. 9 m,
   b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 4 m;
9) dla dachów innych niż płaskie dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej, dla materiałów innych niż naturalne;
10) w przypadku stosowania tynków, nakaz stosowania na co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji, barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami:
   a) 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016 - odcieni bieli,
   b) 1001, 1019, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018 - odcieni szarości i beży;
11) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii;
12) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
13) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży w pasie o szerokości 10 m od linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu;
14) zakaz lokalizacji zespołów garażowych powyżej 2 stanowisk;
15) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 25**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**, z zastrzeżeniem **§ 25 pkt 3**;
16) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
   a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
   b) warunków, o których mowa w **pkt 7** i **9** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 9

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonego symbolem **MN6** ustala się:
1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) forma zabudowy – bliźniacza, wolnostojąca;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 25%;
5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 0,75;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 50%;
7) geometria dachów:
   a) budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
   b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
8) wysokość zabudowy – maks. 12 m, w tym wysokość:
   a) budynków mieszkalnych o dachach dwuspadowych – maks. 9 m,
   b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 4 m;
9) dla dachów innych niż płaskie dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej, dla materiałów innych niż naturalne;
10) w przypadku stosowania tynków, nakaz stosowania na co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji, barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami:
   a) 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016 - odcieni bieli,
   b) 1001, 1019, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018 - odcieni szarości i beży;
11) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii;
12) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
13) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży w pasie o szerokości 10 m od linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu;
14) zakaz lokalizacji zespołów garażowych powyżej 2 stanowisk;
15) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 25**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**, z zastrzeżeniem **§ 25 pkt 3**;
16) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
   a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 9** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
   b) warunków, o których mowa w **pkt 8** i **10** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 10

Dla **terenu zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **U1,** ustala się:
1) przeznaczenie – zabudowa usługowa w zakresie:
   a) usług drobnych,
   b) usług biurowych,
   c) usług społecznych,
   d) usług gastronomii,
   e) handlu detalicznego z wyłączeniem stacji paliw,
   f) usług zamieszkania zbiorowego;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 25%;
4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,6;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30%;
6) geometria dachów:
   a) budynków – dachy płaskie, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
   b) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
7) wysokość zabudowy – maks. 20 m, w tym wysokość:
   a) budynków – maks. 15,
   b) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 4 m;
8) w przypadku stosowania tynków, nakaz stosowania na co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji, barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami:
   a) 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016 - odcieni bieli,
   b) 1001, 1019, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018 - odcieni szarości i beży;
9) dopuszczenie dachów umożliwiających wegetację roślin;
10) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
11) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących;
12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 25**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**, z zastrzeżeniem **§ 25 pkt 3**.

§ 11

Dla **terenu zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **U2,** ustala się:
1) przeznaczenie – zabudowa usługowa, z wykluczeniem:
   a) obiektów produkcyjnych,
   b) składów i magazynów, nie stanowiących mniejszościowej funkcji uzupełniającej dla innej usługi podstawowej,
   c) centrów logistycznych;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 25%;
4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,6;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30%;
6) geometria dachów:
   a) budynków – dachy płaskie, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
   b) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
7) wysokość zabudowy - maks. 20 m, w tym wysokość:
   a) budynków usługowych – maks. 15,
   b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 4 m;

8) w przypadku stosowania tynków, nakaz stosowania na co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji, barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami:
   a) 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016 - odcieni bieli,
   b) 1001, 1019, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018 - odcieni szarości i beży;
9) dopuszczenie dachów umożliwiających wegetację roślin;
10) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących;
11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 25**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**, z zastrzeżeniem **§ 25 pkt 3**.

§ 12

Dla **terenów zieleni izolacyjnej**, oznaczonych symbolami **ZI1 – ZI2,** ustala się:
1) przeznaczenie - zieleń izolacyjna;
2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – min. 80%;
3) wysokość obiektów małej architektury oraz budowli związanych z infrastrukturą techniczną – maks. 5 m, z zastrzeżeniem **§ 25 pkt 3**;
4) dla terenu **ZI1** dopuszczenie zachowania istniejących miejsc parkingowych terenowych;
5) nakaz zachowania istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem wycinki pielęgnacyjnej oraz uzupełnienia nasadzeń.

§ 13

Dla **terenów zieleni**, oznaczonych symbolami **Z1 – Z2,** ustala się:
1) przeznaczenie – zieleń naturalna;
2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – min. 80%;
3) wysokość obiektów małej architektury oraz budowli związanych z infrastrukturą techniczną – maks. 5 m, z zastrzeżeniem **§ 25 pkt 3**;
4) dopuszczenie:
   a) lokalizowania zieleni urządzonej w strefach **(zp)** wyznaczonych na rysunku planu,
   b) lokalizowania ścieżek pieszo-rowerowych wykonanych z nawierzchni przepuszczalnych,
   c) dla terenu **Z2** użytkowania rolniczego;
5) nakaz zachowania istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem wycinki pielęgnacyjnej oraz uzupełnienia nasadzeń.

§ 14

Dla **terenu lasu**, oznaczonego symbolem **ZL,** ustala się:
1) przeznaczenie – las;
2) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami Ustawy o lasach z dnia 28 września 1991 r. (Dz. U. z 2021, poz. 1275) oraz zgodnie z planem urządzenia lasu.

§ 15

Dla **terenu wód powierzchniowych - stawu**, oznaczonego symbolem **W,** ustala się:
1) przeznaczenie – wody powierzchniowe – staw;
2) dopuszczenie lokalizowania:
   a) urządzeń wodnych,
   b) pomostów,

c) zieleni urządzonej.

§ 16

Dla **terenów wód powierzchniowych**, oznaczonych symbolami **WS1 – WS3,** ustala się:

1) przeznaczenie – wody powierzchniowe;
2) dopuszczenie lokalizowania:
   a) urządzeń wodnych,
   b) mostków i kładek pieszych,
   c) zieleni urządzonej i ścieżek pieszo-rowerowych wykonanych z nawierzchni przepuszczalnych.

§ 17

Dla **terenu infrastruktury technicznej w zakresie ciepłownictwa**, oznaczonego symbolem **C,** ustala się:

1) przeznaczenie – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie ciepłownictwa;
2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maks. 50%;
3) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 0,5;
4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – min. 5%;
5) geometria dachów – dachy płaskie,
6) wysokość zabudowy – maks. 10 m; w tym wysokość budynku – maks. 5 m, z zastrzeżeniem **§ 25 pkt 3**;
7) nakaz stosowania dla tynków, na co najmniej 80% powierzchni elewacji, barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 9010, 7037.

§ 18

Dla **terenu infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki**, oznaczonego symbolem **E,** ustala się:

1) przeznaczenie – sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki;
2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maks. 65%;
3) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 0,65;
4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – min. 30%;
5) geometria dachów – dachy płaskie;
6) wysokość zabudowy – maks. 9 m, w tym wysokość budynków – maks. 4 m, z zastrzeżeniem **§ 25 pkt 3**;
7) nakaz stosowania dla tynków, na co najmniej 80% powierzchni elewacji, barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 9010, 7037.

§ 19

Dla **terenu komunikacji – drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego**, oznaczonego symbolem **KDGP,** ustala się:

1) przeznaczenie – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego;
2) szerokości pasów drogowych lub ich części w liniach rozgraniczających - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu: min. 35,0 m, maks 110,0 m.

§ 20

Dla **terenu komunikacji – drogi publicznej klasy lokalnej**, oznaczonej symbolem **KDL,** ustala się:

1) przeznaczenie – droga publiczna klasy lokalnej;
2) szerokości pasa drogowego lub jego części w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu: min. 11,0 m, maks. 32,0 m,
3) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych.

§ 21

Dla **terenów komunikacji – dróg publicznych klasy dojazdowej**, oznaczonych symbolami **KDD1 – KDD3,** ustala się:

1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy dojazdowej;
2) szerokości pasów drogowych lub ich części w liniach rozgraniczających - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
   a) dla terenu o symbolu **KDD1**: min. 5,0 m, maks. 7,0 m,
   b) dla terenu o symbolu **KDD2**: min. 5,0 m, maks. 31,0 m,
   c) dla terenu o symbolu **KDD3**: min. 6,0 m, maks.11,0 m.
3) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych.

§ 22

Dla **terenu komunikacji – drogi wewnętrznej**, oznaczonej symbolem **KDW,** ustala się:

4) przeznaczenie – droga wewnętrzna;
5) szerokości pasa drogowego lub jego części w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu: min. min. 4,0 m, maks. 6,0 m.

§ 23

Dla **terenu komunikacji – ciągu pieszo-rowerowego**, oznaczonego symbolem **KDP,** ustala się:

1) przeznaczenie – ciąg pieszo-rowerowy;
2) szerokości ciągu lub jego części w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu: min. 7,0 m, maks. 13,0 m.

Rozdział 3
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 24

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym dróg wewnętrznych.
2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych, zwanych dalej miejscami, z zachowaniem minimalnych wskaźników:
   1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażach,
   2) dla budownictwa publicznego, socjalnego - 0,5 miejsce na 1 mieszkanie,
   3) dla moteli, hoteli, pensjonatów:
      a) 1 miejsce na każde 3 pokoje,
      b) 1 miejsce na każde 3 stanowiska pracy,
   4) dla usług biurowych - 1 miejsce na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej,
   5) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych itp. - 1 miejsce na 40 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,

6) dla centrów konferencyjnych – 1 miejsce na 20 m^2 powierzchni użytkowej;
7) dla stacji paliw:
   a) 1 miejsce na 30 m^2 powierzchni zabudowy,
   b) 1 miejsce na 3 stanowiska pracy;
8) dla stacji obsługi pojazdów, warsztatów samochodowych – min. 2 miejsca parkingowe na 1 stanowisko obsługi, a w przypadku stacji kontroli pojazdów – min. 4 miejsca parkingowe dla pojazdów do 3,5 t oraz min. 2 miejsca parkingowe dla pozostałych pojazdów;
9) dla myjni samochodowych bezdotykowych, automatycznych, ręcznych samochodowych:
   a) 1 miejsce parkingowe na 1 stanowisko obsługi,
   b) 1 miejsce parkingowe na 3 stanowiska pracy;
10) dla aptek i sklepów bez samoobsługi - 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni handlowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
11) dla sklepów samoobsługowych i hurtowni do 2000 m^2 sprzedaży:
   a) 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni handlowo-magazynowej,
   b) 1 miejsce dla samochodu realizującego dostawy,
   c) 1 miejsce na 3 stanowiska pracy,
12) dla salonów samochodowych i auto-komisów:
   a) 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni użytkowej i ekspozycji,
   b) 1 miejsce dla TIR na 1500 m^2 powierzchni użytkowej i ekspozycji;
13) dla restauracji, kawiarni:
   a) 1 miejsce na 8 miejsc konsumpcyjnych,
   b) 1 miejsce na 3 stanowiska pracy,
14) dla barów, klubów – 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni użytkowej;
15) bibliotek, czytelni:
   a) 1 miejsce i 1 miejsce dla roweru na 100 m^2 powierzchni użytkowej,
   b) 1 miejsce na 3 stanowiska pracy;
16) dla siłowni, spa, basenów – 1 miejsce i 1 miejsce dla roweru na 10 miejsc w szatni;
17) dla przychodni i gabinetów lekarskich:
   a) 1 miejsce na 1 gabinet,
   b) 1 miejsce na 3 stanowiska pracy,
18) dla przedszkoli i żłobków:
   a) 1 miejsce na 60 m^2 powierzchni użytkowej,
   b) 1 miejsce na 3 stanowiska pracy,
19) dla szkół:
   a) 1 miejsce na 150 m^2 powierzchni użytkowej,
   b) 1 miejsce na 3 stanowiska pracy,
20) dla pozostałych usług - 1 miejsce na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.

3. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów, zwanych dalej miejscami, z zachowaniem minimalnych wskaźników:
   a) dla budownictwa publicznego, socjalnego – 1 miejsce na 4 mieszkania;
   b) dla moteli, hoteli, pensjonatów – 1 miejsce na 3 stanowiska pracy;
   c) dla pozostałych usług, z wyjątkiem wymienionych w **ust. 2 pkt 7, 8, 9, 12** – 1 miejsce na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.

4. Dopuszczenie bilansowania liczby miejsc parkingowych wyłącznie w granicach terenu inwestycji lub działki budowlanej.

5. Poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania lub strefami ruchu, o których mowa w art. 12a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. 2021. poz. 1376 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.

6. Ustala się następujące sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2**, w formie:
   1) parkingów terenowych;
   2) garaży: podziemnych lub wbudowanych w budynki;
   3) garaży indywidualnych jako wolnostojące budynki wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami: **MN2 - MN4**.

7. Dla parkingów terenowych nakaz realizacji nasadzeń zieleni wysokiej w proporcji min. 1 nasadzenie co 6 miejsc parkingowych.

Rozdział 4
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 25

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) maksymalna wysokość obiektów liniowych 35 m;
4) w zakresie **bezprzewodowej łączności** - lokalizacja wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
5) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie **ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** – dostawy wody z sieci wodociągowej, w tym z wodociągów: Ø 63 mm, Ø 110 mm, Ø 160 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
6) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – odprowadzenie do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, w tym do kanałów sanitarnych: Ø 400 mm, Ø 200 mm, Ø 160 mm, Ø 150 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
7) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych**:
   a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych, z dopuszczeniem odprowadzania do terenów wód powierzchniowych śródlądowych,
   b) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, w tym do kanałów deszczowych: Ø 110 mm, Ø 150 mm Ø 160 mm, Ø 200 mm, Ø 300 mm, Ø 315 mm, Ø 400 mm, Ø 500 mm, Ø 1000 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dostawy z:
   a) sieci ciepłowniczej,

b) indywidualnych źródeł ciepła,
c) odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych,
d) sieci elektroenergetycznej;

9) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dostawy z:
   a) sieci elektroenergetycznej, a w szczególności z sieci i urządzeń elektroenergetycznych: średniego napięcia lub niskiego napięcia,
   b) odnawialnych źródeł energii, w tym z układów hybrydowych,
   c) urządzeń zapewniających dostawy energii elektrycznej w kogeneracji;
10) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dostawy z sieci gazowej, w tym z gazociągów: Ø 25 mm, Ø 32 mm, Ø 40 mm, Ø 50 mm, Ø 80 mm, Ø 90 mm, Ø 160 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
11) w zakresie **telekomunikacji** – dostęp do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
12) w zakresie **gospodarki odpadami** - nakaz postępowania:
   a) z odpadami komunalnymi zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2021 r. poz. 888) oraz uchwałami Rady Miasta Tychy regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi,
   b) z odpadami zgodnie z ustawą z 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2021 r. poz. 779 z późn. zm.).

Rozdział 5
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

§ 26

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
   a) minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, o których mowa w **§ 7 – 13, 17 -18**,
   b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **§ 25**;
2) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112) w oparciu o art. 114 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1219 z późn. zm.) – na terenach oznaczonych symbolami **MN1 – MN6** - jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej" oraz „terenów domów opieki społecznej”.

Rozdział 6
GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

§ 27

1. W obszarze planu znajduje się kolejowy teren zamknięty, którego granica została oznaczona na rysunku planu.

2. Przez obszar planu przebiega granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna”, oznaczona na rysunku planu.

3. Przez obszar planu przebiega granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Studzienice”, oznaczona na rysunku planu.

Rozdział 7
SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

§ 28

1. Dla terenów inne niż rolne i leśne ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
   1) dla terenów o symbolach: **MN1 – MN6**:
      a) szerokość frontów działek - min. 14 m,
      b) powierzchnia działek - min. 300 m^2;
   2) dla terenów o symbolach: **U1 – U2**:
      a) szerokość frontów działek – min. 18 m,
      b) powierzchnia działek – min. 400 m^2;
   3) dla terenów nie wymienionych w **pkt. 1 – 2**:
      a) minimalna szerokość frontów działek – 5 m;
      b) minimalna powierzchnia działek – 10 m^2,
   4) dla wszystkich terenów, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: **KDGP, KDL, KDD, KDW, KDP –** kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90º z tolerancją 15% lub zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczonymi na rysunku planu;

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

3. W planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 8
STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU

§ 29

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

§ 30

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 31

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