

**UCHWAŁA NR .../...../23  
RADY MIASTA TYCHY  
z dnia ..... 2023 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego  
w rejonie ulic: Urbanowickiej, Oświęcimskiej i Głównej w Tychach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ), i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 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 terenu położonego w rejonie ulic: Urbanowickiej, Oświęcimskiej i Głównej 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 terenu położonego w rejonie ulic: Urbanowickiej, Oświęcimskiej i Głównej w Tychach, zwany dalej planem.

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1**

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:
  - 1) Rozdział 1. Przepisy ogólne;
  - 2) Rozdział 2. Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu;
  - 3) Rozdział 3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustalenia dotyczące kształtowania zagospodarowania terenu w zakresie miejsc do parkowania;
  - 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 miejscowym;
  - 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.).

## § 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. 15,2 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację Uchwały Nr XXXVIII/730/22 Rady Miasta Tychy z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Urbanowickiej, Oświęcimskiej i Głównej w Tychach.

## § 4

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;
- 2) Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego WK 7389 - „Studzienice”.

## § 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;
- 3) **zabudowa** – obiekt budowlany lub obiekty budowlane, w tym budynek lub zespół budynków, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, dojazdami, parkingami, garażami, zielenią urządzoną, uzbrojeniem terenu 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 nieprzekraczalną linią zabudowy, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej:
  - a) podziemnych obiektów budowlanych lub ich części, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, dróg wewnętrznych, stanowisk postojowych,
  - b) balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji wysuniętych na odległość maks. 1,5 m;
- 5) **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 (t.j. Dz. U. poz. 1609);
- 6) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu w granicach działki budowlanej zajęta przez budynki (powierzchnia zabudowy budynków) lub inne obiekty budowlane, w

- szczegółności takie jak: altany, wiaty, garaże, których charakterystycznym parametrem jest powierzchnia zabudowy w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.);
- 7) **wysokość budynków** – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 );
  - 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) **garaż wolnostojący** – garaż naziemny jednokondygnacyjny, nie stanowiący części składowej budynku o innej funkcji;
  - 10) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
  - 11) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, ciągów pieszych, rowerowych, dróg pożarowych – wraz z urządzeniami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 12) **tereny zieleni** – tereny zieleni nieurządzonej, zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej;
  - 13) **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 2022 r. poz. 884 z późn. zm.);
  - 14) **elementy uzupełniające główną bryłę budynku** – należy przez to rozumieć m.in. takie elementy jak wykusze, lukarny, zadaszenia nad wejściami
  - 15) **handel wielkopowierzchniowy** – obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - 16) **wielkotowarowa produkcja rolna** – działalność polegająca na intensywnej produkcji rolnej związanej z chowem, hodowlą zwierząt typu przemysłowo-fermowego w liczbie większej niż 40 DJP lub w przypadku chowu lub hodowli nerek w liczbie większej niż 20 DJP.

## § 6

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

- 1) **1MNW, 2MNW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) **1MNW-U – 4MNW-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 3) **1U-INS** – tereny usług lub stacji paliw płynnych;
- 4) **1RZ – 3RZ** – tereny zabudowy związane z rolnictwem;
- 5) **1IKP** – teren pompowni ścieków;
- 6) **1RN-Z – 3RN-Z** – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub tereny zieleni;
- 7) **1WS, 2WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 8) **1KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

## Rozdział 2.

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

## § 7

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej**, oznaczonych symbolami **1MNW, 2MNW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 30%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,05, maks. 0,9;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 40%;
- 6) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 22° do 42° oraz dachy płaskie,
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat oraz obiektów małej architektury – dowolna;
- 7) wysokość zabudowy – maks. 16,0 m, w tym wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych o dachach:
    - płaskich – maks. 8,0 m,
    - innych niż płaskie – maks. 11,0 m,
  - b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat oraz obiektów małej architektury – maks. 6,0 m;
- 8) nakaz realizacji pokryć połaci dachowych dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
- 9) dopuszczenie:
  - a) realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
  - b) realizacji dachów umożliwiających vegetację roślin;
- 10) zakaz lokalizacji:
  - a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
  - b) budynków i garaży o elewacjach wykonanych z blachy falistej i trapezowej,
  - c) tymczasowych obiektów budowlanych;
- 11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 16**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 - 6**;
- 12) dla działek budowlanych i budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, które nie spełniają:
  - a) któregośkolwiek z warunków, o których mowa w **pkt. 1 - 7** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunków, o których mowa w **pkt. 6 i 8** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

## § 8

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług**, oznaczonych symbolami **1MNW-U – 4MNW-U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) zabudowa usługowa z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy – min. 0,05, maks. 1,05;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30%;
- 6) geometria dachów:
  - a) budynków usługowych, mieszkalno-usługowych i mieszkalnych – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 22° do 42° oraz dachy płaskie,
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat oraz obiektów małej architektury – dowolna;
- 7) wysokość zabudowy – maks. 16,0 m, w tym wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych o dachach:

- płaskich – maks. 8,0 m,
  - innych niż płaskie – maks. 11,0 m,
  - b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury – maks. 6,0 m;
- 8) nakaz realizacji pokryć połaci dachowych dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
- 9) dopuszczenie:
- a) realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
  - b) realizacji dachów umożliwiających vegetację roślin,
  - c) zmiany sposobu użytkowania istniejących w dniu wejścia w życie planu lokali użytkowych zgodnie z **pkt. 1**;
- 10) zakaz lokalizacji:
- a) miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów, towarów lub surowców poza budynkami,
  - b) budynków i garaży o elewacjach wykonanych z blachy falistej i trapezowej,
  - c) tymczasowych obiektów budowlanych;
- 11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 16**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 - 6**;
- 12) dla działek budowlanych i budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, które nie spełniają:
- a) któregokolwiek z warunków, o których mowa w **pkt. 1 - 7** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunków, o których mowa w **pkt. 6 i 8** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

## § 9

Dla **terenu usług lub stacji paliw płynnych**, oznaczonego symbolem **1U-INS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego,
  - b) stacja paliw płynnych z dopuszczeniem stacji gazowej;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 40%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,02, maks. 0,8;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 20%;
- 6) geometria dachów:
- a) budynków usługowych – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 22° do 42° oraz dachy płaskie,
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat oraz obiektów małej architektury – dowolna;
- 7) wysokość zabudowy – maks. 16,0 m, w tym wysokość budynków:
- a) usługowych o dachach:
    - płaskich – maks. 8,0 m,
    - innych niż płaskie – maks. 11,0 m,
  - b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat oraz obiektów małej architektury – maks. 6,0 m;
- 8) nakaz realizacji pokryć połaci dachowych dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
- 9) dopuszczenie:
- a) realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
  - b) realizacji dachów umożliwiających vegetację roślin;
- 10) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży o elewacjach wykonanych z blachy falistej i trapezowej;
- 11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 16**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 - 6**;

- 12) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, które nie spełniają:
  - a) któregokolwiek z warunków, o których mowa w **pkt. 1 - 7** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunków, o których mowa w **pkt. 6 i 8** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

### § 10

Dla **terenów zabudowy związanych z rolnictwem**, oznaczonych symbolami **1RZ - 3RZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa zagrodowa i zabudowa produkcyjna w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z wykluczeniem wielkotowarowej produkcji rolnej;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy na terenach oznaczonych symbolami – min. 0,1, maks. 0,7;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 50%;
- 6) geometria dachów – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 22° do 42° oraz dachy płaskie;
- 7) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m, w tym wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych o dachach:
    - płaskich – maks. 8,0 m,
    - innych niż płaskie – maks. 11,0 m,
  - b) gospodarczych oraz produkcji w gospodarstwach rolnych – 12,0 m,
  - c) innych niż wymienione w **lit. a - b**, wiat oraz obiektów małej architektury – maks. 6,0 m;
- 8) nakaz realizacji pokryć połaci dachowych dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
- 9) dopuszczenie:
  - a) realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
  - b) realizacji dachów umożliwiających vegetację roślin,
- 10) zakaz lokalizacji:
  - a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych i garaży wolnostojących;
- 11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 16**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 - 6**;
- 12) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, które nie spełniają:
  - a) któregokolwiek z warunków, o których mowa w **pkt. 1 - 7** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunków, o których mowa **pkt. 6 i 8** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

### § 11

Dla **terenu pompowni ścieków**, oznaczonego symbolem **1IKP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – przepompownia ścieków;
- 2) dopuszczenie realizacji zieleni oraz uzbrojenia terenu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 70%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 0,7;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 1%;
- 6) geometria dachów – dowolna;

- 7) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m, w tym budynków – maks. 6,0 m.

### § 12

Dla **terenów rolnictwa z zakazem zabudowy lub terenów zieleni**, oznaczonych symbolami **1RN-Z - 3RN-Z**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
  - b) teren zieleni z wykluczeniem ogrodów działkowych;
- 2) w terenie oznaczonym symbolem **3RN-Z** dopuszczenie lokalizacji dojazdów oraz ciągów pieszo-jezdných;
- 3) dopuszczenie realizacji uzbrojenia terenu i urządzeń hydrotechnicznych;
- 4) wysokość zabudowy – maks. 22,0 m, w tym wysokość obiektów małej architektury – maks. 5,0 m;
- 5) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 16, nie ustala się wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wskaźnika intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

### § 13

Dla **terenów wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczonych symbolami **1WS, 2WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) dopuszczenie realizacji urządzeń hydrotechnicznych;
- 3) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m;
- 4) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 16, nie ustala się wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wskaźnika intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

### § 14

Dla **terenu komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczonej symbolem **1KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie – komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu od 3,0 m do 12,5 m;
- 3) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m.

## Rozdział 3.

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustalenia dotyczące kształtowania zagospodarowania terenu w zakresie miejsc do parkowania

### § 15

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz zlokalizowanych poza obszarem planu.
2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów z zachowaniem minimalnych wskaźników:
  - 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 miejsca na lokal mieszkalny, w tym miejsca w garażu;
  - 2) dla usług zdrowia i opieki medycznej:
    - a) 2 miejsca parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - b) 2 miejsca parkingowe na 3 miejsca pracy;
  - 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 usług turystyki, w tym moteli, hoteli, pensjonatów:
    - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

- b) 2 miejsca parkingowe dla samochodów na 3 miejsca pracy,
  - c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 3 miejsca pracy;
  - 4) dla usług biurowych i administracji:
    - 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 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - b) 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 3 miejsca pracy,
    - c) 1 miejsce parkingowe dla samochodu dostawczego, lecz nie mniej niż po 2 miejsca;
  - 7) dla usług gastronomii:
    - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - b) 2 miejsca parkingowe dla samochodów na 3 miejsca pracy,
    - c) 2 miejsca parkingowe dla rowerów na 80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 8) dla usług nauki 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 miejsca 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 miejsca pracy,
    - c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 10 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku;
  - 9) dla stacji obsługi pojazdów i warsztatów samochodowych – 2 miejsca parkingowe dla samochodów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca dla samochodów do 3,5 t i 1 miejsce dla pozostałych pojazdów;
  - 10) dla myjni samochodowych - 2 miejsca parkingowe dla samochodów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, oraz 2 miejsca parkingowe dla samochodów na 3 miejsca pracy;
  - 11) dla pozostałych usług – 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 40 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 nakaz bilansowania liczby miejsc parkingowych wyłącznie w ramach terenu lub działki budowlanej.
  4. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc 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.
  5. Ustala się następujące sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2 i 4** w formie: parkingów podziemnych, terenowych, wbudowanych w budynki.
  6. W przypadku zmiany sposobu użytkowania istniejących w dniu wejścia planu w życie lokali użytkowych na inne funkcje usługowe – możliwość odstąpienia od nakazu zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów, wynikającego z niniejszego paragrafu.
  7. W przypadku zmiany sposobu użytkowania istniejących w dniu wejścia planu w życie lokali użytkowych na lokale mieszkalne – możliwość odstąpienia od nakazu zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów, wynikającego z niniejszego paragrafu.
  8. Ustala się nakaz realizacji nasadzeń drzew w proporcji co najmniej 1 nasadzenie co 4 miejsca parkingowe nowo realizowane lub remontowanych parkingów terenowych, z wyjątkiem terenu **1U-INS**.



9. Ustala się nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych dla nowo realizowanych, przebudowywanych lub remontowanych parkingów terenowych, z wyjątkiem terenu **1U-INS**.

#### Rozdział 4.

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

#### § 16

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów uzbrojenia terenu, w tym obiektów liniowych, z zastrzeżeniem **pkt. 3 i 4**;
- 2) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu, z zastrzeżeniem **pkt. 3**;
- 3) dla nowych, przebudowywanych lub rozbudowywanych podziemnych sieci lub obiektów liniowych nakaz uwzględnienia możliwości realizacji szpalerów drzew przyulicznych;
- 4) w zakresie **bezprowodowej łączności publicznej** – lokalizacja wyłącznie:
  - a) infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu na terenach oznaczonych symbolami: **1MNW, 2MNW, 1MNW-U – 4MNW-U, 1RZ – 3RZ, 1U-INS**;
  - b) urządzeń technicznych wraz z konstrukcją wsporczą na dachach budynków na pozostałych terenach;
- 5) 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, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych**:
  - a) zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej,
  - b) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, oznaczonej na mapie zasadniczej;
- 7) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, a w szczególności do istniejących kanałów sanitarnych, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dostawy z:
  - a) indywidualnych źródeł ciepła,
  - b) odnawialnych źródeł energii,
  - c) sieci elektroenergetycznej,
  - d) sieci gazowej,
  - e) sieci ciepłowniczej;
- 9) 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;
- 10) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dostawy z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 11) w zakresie **telekomunikacji** – dostęp do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprowodowej, 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2519 z późn. zm.) 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 2022 r. poz. 699 z późn. zm).

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

### **§ 17**

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) zakaz zagospodarowania terenów na cele związane z gospodarowaniem odpadami za wyjątkiem:
  - a) wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę,
  - b) nieprofesjonalnej działalności w zakresie zbierania odpadów w rozumieniu ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 699 z późn. zm.);
- 3) 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 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.), na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) **1MNW, 2MNW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **1MNW-U – 4MNW-U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) **1RZ – 3RZ** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - d) **1U-INS**:
    - dla usług zdrowia i pomocy społecznej – jak dla terenów domów opieki i szpitali w miastach,
    - dla usług nauki i edukacji - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

## **Rozdział 6.**

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

### **§ 18**

Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego WK 7389 „Studzienice”.

## **Rozdział 7.**

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

### **§ 19**

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
  - 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 20%, lub zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
  - 2) dla terenów oznaczonych symbolami: **1MNW, 2MNW, 1MNW-U – 4MNW-U, 1U-INS**:
    - a) szerokość frontów działek – min. 18,0 m,
    - b) powierzchnia działek – min. 800 m<sup>2</sup>;

- 3) dla terenów nie wymienionych w **pkt. 2** nie ustala się parametrów dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości.
2. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału.

#### **Rozdział 8.**

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

##### **§ 20**

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**

##### **§ 21**

Tereny inwestycji celu publicznego zostały oznaczone następującymi symbolami: **1WS, 2WS, 1IKP**.

##### **§ 22**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

##### **§ 23**

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