

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru położonego w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach – etap VI**

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 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 4 ust. 2 Ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. Nr 130, poz. 871) oraz art. 12 ust. 3 Ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 774 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 południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach – etap VI jest zgodny z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”, przyjętego Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.,

**i uchwała**

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach – etap VI, zwany dalej planem.

**§ 1**

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2 – Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 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;
- 6) Rozdział 6 – Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 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 5, 7, 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 ok. 25,9 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi szósty etap realizacji Uchwały Nr 0150/XXV/561/08 Rady Miasta Tychy z dnia 27 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach zmienionej Uchwałą Nr XXXIV/704/13 Rady Miasta Tychy z dnia 26 września 2013 r.

## ROZDZIAŁ 1 PRZEPISY OGÓLNE

### § 4

1. Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia planu:
  - 1) granice obszaru planu;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) 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;
  - 5) strefy dopuszczonej podwyższonej zabudowy (**sdw**);
  - 6) pasy zieleni izolacyjnej (**zi**);
  - 7) drzewa do zachowania;

orientacyjna lokalizacja drzewa do zachowania;

- 8) zabytki nieruchome ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków objęte ochroną na mocy planu;
- 9) ciąg pieszy do zachowania.

2. Na rysunku planu występują następujące informacyjne oznaczenia graficzne:

- 1) istniejąca stacja elektroenergetyczna SN/nN;
- 2) strefa zalewu wodami o prawdopodobieństwie pojawienia się  $p - 1\%$  - na podstawie opracowania z 2009 r. firmy MGGP S. A. z Tarnowa pn. „Strefa zalewu wodami o prawdopodobieństwie pojawienia się  $p - 1\%$  wraz z koncepcją ochrony przeciwpowodziowej”.

## § 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) **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, 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;
- 4) **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);
- 5) **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 każdego obiektu do najwyższego położonego elementu budowli, małej architektury lub obiektu tymczasowego;
- 6) **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. z 2022 r., poz. 1679);

- 7) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu w granicach działki budowlanej zajęta przez budynki (powierzchnia zabudowy budynków) lub inne obiekty budowlane, w szczególności takie jak: altany, wiaty, garaże, tymczasowe obiekty budowlane;
- 8) **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, obiektami małej architektury, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 9) **zabudowa mieszkaniowo-usługowa** – zabudowa, w której w jednym budynku występują lokale mieszkalne oraz lokale usługowe zajmujące do 50% powierzchni użytkowej, lub w której na jednej działce występuje budynek mieszkalny jednorodzinny oraz budynek usługowy;
- 10) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 11) **usługi drobne** – usługi handlu detalicznego, gastronomiczne, szewskie, krawieckie, fotograficzne, 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, szkoły tańca, pralnie, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
- 12) **usługi biurowe** – usługi finansowe, biura rachunkowe, nieruchomości, projektowe, kancelarie, agencje reklamowe, redakcje prasowe, punkty pocztowe, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
- 13) **usługi społeczne** – usługi związane z zaspokojeniem zbiorowych i ogólnospołecznych potrzeb ludności, jak: usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji, pomocy społecznej, ubezpieczeń społecznych, opieki zdrowotnej, publicznej administracji, świadczone przez instytucje publiczne usługi z zakresu utrzymania porządku publicznego i bezpieczeństwa oraz wymiaru sprawiedliwości;
- 14) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, ciągów pieszych, rowerowych - 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 884).

## § 6

1. W planie wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **MN1–MN13** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MNs1–MNs3** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
- 3) **MU1–MU3** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) **UM1–UM6** – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
- 5) **U1–U3** – tereny zabudowy usługowej;
- 6) **ZD1–ZD5** – tereny zieleni - ogrody działkowe;
- 7) **Z1–Z3** – tereny zieleni;
- 8) **WS1–WS3** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 9) **IK** – teren infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji sanitarnej;
- 10) **E** – teren infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki;
- 11) **KDZ** – teren komunikacji – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 12) **KDD1–KDD6** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 13) **KDP** – tereny komunikacji – ciąg pieszo-jezdny;
- 14) **KDX1–KDX3** – tereny komunikacji – ciąg pieszo-rowerowy;
- 15) **KDW1–KDW5** – tereny komunikacji – drogi wewnętrzne.

## ROZDZIAŁ 2

### PRZEZNACZENIE TERENÓW, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW, ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

#### § 7

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolami **MN1–MN13**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem lokali użytkowych w zakresie usług drobnych, biurowych i społecznych;
- 2) formy zabudowy - 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. 0,1, maks. 1,0;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35%;
- 7) geometria dachów:
  - a) budynków
    - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 42°,
    - dachy płaskie,

- b) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 8) wysokość zabudowy - 15 m, w tym wysokość:
- a) budynków mieszkalnych:
- o dachach dwuspadowych i wielospadowych – maks. 10 m,
  - o dachach płaskich – maks. 8 m,
- b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5 m;
- 9) dla dachów innych niż płaskie – dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, czarnym, szarym lub 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:
- a) z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
- b) umożliwiającą wegetację roślin;
- 12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 23**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**, z zastrzeżeniem **§ 23 pkt 3**;
- 13) zakaz:
- a) lokalizacji budynków gospodarczych i tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- b) lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów umieszczanych na budynkach lub ogrodzeniach, o powierzchni nie większej niż 1 m<sup>2</sup> i o łącznej powierzchni nie większej niż 2 m<sup>2</sup> w odniesieniu do działki budowlanej,
- c) lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z blachy falistej, trapezowej lub z prefabrykowanych betonowych przęseł,
- d) lokalizacji zespołów garażowych powyżej 2 stanowisk,
- e) urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;
- 14) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy.

## § 8

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej**, oznaczonych symbolami **MNs1–MNs3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) formy zabudowy - szeregowa,
- 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. 0,1, maks. 1,0;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35%;
- 7) geometria dachów:
  - a) budynków
    - dachy płaskie;
    - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 15°,
    - dla terenów o symbolach **MNs2**, **MNs3** dopuszczenie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
  - b) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 8) wysokość zabudowy - 15 m, w tym wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych:
    - o dachach dwuspadowych i wielospadowych – maks. 9 m,
    - o dachach płaskich – maks. 8 m,
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5 m;
- 9) dla dachów innych niż płaskie – dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, czarnym, szarym lub 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:
  - a) z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
  - b) umożliwiającą wegetację roślin;
- 12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 23**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**, z zastrzeżeniem **§ 23 pkt 3**;
- 13) zakaz:
  - a) lokalizacji budynków gospodarczych i tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy,

- b) lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów umieszczanych na budynkach lub ogrodzeniach, o powierzchni nie większej niż 1 m<sup>2</sup> i o łącznej powierzchni nie większej niż 1 m<sup>2</sup> w odniesieniu do działki budowlanej,
  - c) lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z blachy falistej, trapezowej lub z prefabrykowanych betonowych przęseł,
  - d) lokalizacji zespołów garażowych powyżej 2 stanowisk,
  - e) urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;
- 14) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy.

## § 9

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, oznaczonych symbolami **MU1–MU3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa w zakresie usług:
    - usług drobnych,
    - usług biurowych,
    - usług społecznych,
    - w terenie o symbolu **MU2** dopuszczenie warsztatów samochodowych;
- 2) formy zabudowy – wolnostojąca;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenów o symbolach **MU1–MU2** – maks. 30%,
  - b) dla terenu o symbolu **MU3** – maks. 40%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, maks. 1,1;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35%;
- 7) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku - maks. 400 m<sup>2</sup>;
- 8) geometria dachów:
  - a) budynków:
    - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 42°,
    - dachy płaskie,
    - dla terenu o symbolu **MU3** dopuszczenie dachów wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 42°,
  - b) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 9) wysokość zabudowy - 15 m, w tym wysokość:

- a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych o dachach dwuspadowych i wielospadowych – maks. 10 m,
  - b) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych o dachach płaskich – maks. 9 m,
  - c) budynków innych niż wymienione w **lit. a, b** wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5 m;
- 10) dla dachów innych niż płaskie – dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, czarnym, szarym lub naturalnej dachówki ceramicznej, dla materiałów innych niż naturalne;
- 11) 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;
- 12) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków:
- a) z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
  - b) umożliwiających wegetację roślin;
- 13) w terenie o symbolu **MU1** w strefie **(zi)** oznaczonej na rysunku planu nakaz kształtowania zieleni izolacyjnej;
- 14) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 23**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 8**, z zastrzeżeniem **§ 23 pkt 3**;
- 15) zakaz:
- a) lokalizacji budynków gospodarczych i tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - b) lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów umieszczanych na budynkach lub ogrodzeniach, o powierzchni nie większej niż 1 m<sup>2</sup> i o łącznej powierzchni nie większej niż 2 m<sup>2</sup> w odniesieniu do działki budowlanej,
  - c) lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z blachy falistej, trapezowej lub z prefabrykowanych betonowych przęseł,
  - d) lokalizacji zespołów garażowych powyżej 3 stanowisk,
  - e) urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;
- 16) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 9** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy.

## § 10

Dla terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczonych symbolami **UM1–UM6**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:

- a) zabudowa usługowa w zakresie:
    - usług drobnych,
    - usług biurowych,
    - usług społecznych,
    - handlu,
    - zamieszkania zbiorowego;
  - b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa z dopuszczeniem usług w zakresie określonym w **pkt 1 lit a**;
- 2) formy zabudowy – wolnostojąca;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
  - 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;
  - 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, maks. 1,4;
  - 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30%;
  - 7) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku - maks. 400 m<sup>2</sup>;
  - 8) geometria dachów:
    - a) budynków:
      - dachy płaskie,
      - dopuszczenie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 42°,
      - dla terenu o symbolu **UM5** dopuszczenie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
    - b) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
  - 9) wysokość zabudowy – maks. 15 m, w tym wysokość:
    - a) budynków o dachach dwuspadowych – maks. 10 m,
    - b) budynków o dachach płaskich – maks. 9 m,
    - c) w strefach dopuszczonej podwyższonej zabudowy (**sdw**) oraz w terenach o symbolach **UM2, UM5, UM6** – maks. 12 m,
    - d) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5 m;
  - 10) dla dachów innych niż płaskie – dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, czarnym, szarym lub naturalnej dachówki ceramicznej, dla materiałów innych niż naturalne;
  - 11) 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;
  - 12) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków:

- a) z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
  - b) umożliwiającących wegetację roślin;
- 13) w terenach o symbolach **UM1, UM3, UM4, UM6** w strefach **(zi)** oznaczonych na rysunku planu nakaz kształtowania zieleni izolacyjnej;
- 14) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 23**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 8**, z zastrzeżeniem **§ 23 pkt 3**;
- 15) zakaz:
- a) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - b) lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów umieszczanych na budynkach, pylonach lub ogrodzeniach, o powierzchni nie większej niż 2 m<sup>2</sup> i o łącznej powierzchni nie większej niż 6 m<sup>2</sup> w odniesieniu do działki budowlanej,
  - c) lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z blachy falistej, trapezowej lub z prefabrykowanych betonowych przęseł,
  - d) urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;
- 16) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 9** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
- 17) zasady ochrony zabytków, zgodnie z **Rozdziałem 6**.

## § 11

Dla **terenów zabudowy usługowej**, oznaczonych symbolami **U1–U3**, 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,
  - d) baz transportowych
  - e) gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów;
- 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 – min. 0,1, maks. 1,4;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30%;
- 6) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku na terenie o symbolu **U2** - maks. 400 m<sup>2</sup>;
- 7) geometria dachów:
  - a) budynków:

- dachy płaskie,
  - dopuszczenie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 42°,
- b) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna.
- 8) wysokość zabudowy – maks. 15 m, w tym wysokość:
- a) budynków w terenie o symbolu **U3** – maks. 10 m, w strefie dopuszczanej podwyższonej zabudowy (**sdw**) – maks. 12 m,
  - b) budynków w terenach o symbolach **U1**, **U3** – maks. 12 m,
  - c) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5 m;
- 9) dla dachów innych niż płaskie – dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, czarnym, szarym lub 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:
- a) z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
  - b) umożliwiającą roślinność;
- 12) w terenie o symbolu **U1** nakaz zachowania istniejących drzew oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z **Rozdziałem 5**;
- 13) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 23**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**, z zastrzeżeniem **§ 23 pkt 3**;
- 14) zakaz:
- a) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - b) lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów umieszczanych na budynkach, pylonach lub ogrodzeniach, o powierzchni nie większej niż 2 m<sup>2</sup> i o łącznej powierzchni nie większej niż 6 m<sup>2</sup> w odniesieniu do działki budowlanej,
  - c) lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z blachy falistej, trapezowej lub z prefabrykowanych betonowych przęseł,
  - d) urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;
- 15) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy.

## § 12

Dla **terenów zieleni - ogrodów działkowych**, oznaczonych symbolami: **ZD1-ZD5**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) ogrody działkowe,
  - b) zieleń urządzona;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 15%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy– min. 0,01, maks. 0,15;
- 5) wysokość zabudowy – maks. 10,0 m, w tym budynków, altan i wiat wolnostojących:
  - a) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych – maks. 5,0 m,
  - b) dla dachów płaskich – maks. 4,0 m;
- 6) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku lub altany - maks. 35 m<sup>2</sup>;
- 7) geometria dachów - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 42°, dachy płaskie;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – min. 50%;
- 9) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1 – 7**;
- 10) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 23**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 4,6,7** z zastrzeżeniem **§ 23 pkt 3**;
- 11) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem gablot informacyjnych i słupów ogłoszeniowych.

## § 13

Dla **terenów zieleni**, oznaczonych symbolami **Z1–Z3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zieleń, w tym zieleń urządzona;
- 2) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, dla której nie ustala się: wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wskaźnika intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, geometrii dachu, wysokości zabudowy;
- 3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem gablot informacyjnych i słupów ogłoszeniowych.

## § 14

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,
- 3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem gablot informacyjnych i słupów ogłoszeniowych.

## § 15

Dla **terenu infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji sanitarnej**, oznaczonego symbolem **IK**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji sanitarnej;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maks. 80%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 0,80;
- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – min. 10%;
- 5) geometria dachów – dachy płaskie;
- 6) wysokość zabudowy - maks. 4 m;
- 7) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem gablot informacyjnych i słupów ogłoszeniowych.

## § 16

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. 80%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 0,80;
- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – min. 10%;
- 5) geometria dachów – dachy płaskie;
- 6) wysokość zabudowy - maks. 4 m, z zastrzeżeniem **§ 23 pkt 3**;
- 7) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem gablot informacyjnych i słupów ogłoszeniowych.

## § 17

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

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy zbiorczej;

- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu – min. 18,0 m, maks. 40,0 m,
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
- 4) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem gablot informacyjnych i słupów ogłoszeniowych.

### § 18

Dla **terenów komunikacji**, oznaczonych symbolami **KDD1–KDD6**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość pasa drogowego lub jago części w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) dla terenu o symbolu **KDD1** – min. 1,5 m, maks. 5,0 m,
  - b) dla terenu o symbolu **KDD2** – min. 8,0, maks. 17,0 m,
  - c) dla terenu o symbolu **KDD3** – min. 3,5, maks. 12,0 m,
  - d) dla terenu o symbolu **KDD4** – min. 5,0, maks. 12,5 m,
  - e) dla terenu o symbolu **KDD5** – min. 5,0 maks. 12,0 m,
  - f) dla terenu o symbolu **KDD6** – min. 13,5 maks. 23,0 m;
- 3) na terenach o symbolach **KDD1**, **KDD2**, **KDD6** dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
- 4) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem gablot informacyjnych i słupów ogłoszeniowych.

### § 19

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

- 1) przeznaczenie – ciąg pieszo-jezdny;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu – min. 5,0 m, maks. 9,5 m,
- 3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem gablot informacyjnych i słupów ogłoszeniowych.

### § 20

Dla **terenów komunikacji**, oznaczonych symbolami **KDX1–KDX3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – ciąg pieszo-rowerowy;
- 2) szerokość pasa pieszo-rowerowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) dla terenu o symbolu **KDX1** – min. 5,0 m, maks. 6,5 m,
  - b) dla terenu o symbolu **KDX2** – min. 2,5 maks. 9,0 m,
  - c) dla terenu o symbolu **KDX3** – 3,0 m;
- 3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem gablot informacyjnych i słupów ogłoszeniowych.

## § 21

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

- 1) przeznaczenie – droga wewnętrzna;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) dla terenu o symbolu **KDW1** – 4,0 m,
  - b) dla terenu o symbolu **KDW2** – min. 6,5 maks. 10,0 m,
  - c) dla terenu o symbolu **KDW3** – min. 5,0 maks. 7,5 m,
  - d) dla terenu o symbolu **KDW4** – 5,0 m,
  - e) dla terenu o symbolu **KDW5** – 12,0 m;
- 3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem gablot informacyjnych i słupów ogłoszeniowych.

## ROZDZIAŁ 3

### ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

## § 22

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. Ustala się nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów z zachowaniem minimalnych wskaźników:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 stanowiska na mieszkanie;
  - 2) dla budynków zamieszkania zbiorowego:
    - a) 1 stanowisko na 2 pokoje,
    - b) 1 stanowisko na 3 stanowiska pracy;
  - 3) dla usług biurowych i drobnych – 1 stanowisko na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 stanowisko;
  - 4) dla handlu bez samoobsługi i aptek – 1 stanowisko na 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 1 stanowisko;
  - 5) dla handlu z samoobsługą:
    - a) 1 stanowisko na 50 m<sup>2</sup> powierzchni handlowo-magazynowej,
    - b) 1 stanowisko na 3 stanowiska pracy,
    - c) 1 stanowisko postojowe dla samochodu dostawczego;
  - 6) dla restauracji, kawiarni:
    - a) 1 stanowisko na 4 miejsca konsumpcyjne wewnątrz budynku,
    - b) 2 stanowiska na 3 stanowiska pracy;
  - 7) dla usług zdrowia i opieki medycznej:
    - a) 2 stanowiska na 1 gabinet,
    - b) 2 stanowiska na 3 stanowiska pracy;
  - 8) dla usług oświaty i edukacji:

- a) przedszkoli i żłobków – 1 stanowisko na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 2 stanowiska na 3 stanowiska pracy,
  - b) szkół podstawowych – 1 stanowisko na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 1 stanowisko na 2 stanowiska pracy;
- 9) dla pozostałych usług – 1 stanowisko na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 stanowisko;
3. Ustala się nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla rowerów z zachowaniem minimalnych wskaźników – 1 stanowisko na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 stanowisko.
4. Dopuszcza się bilansowanie liczby miejsc parkingowych wyłącznie w granicach terenu inwestycji lub działki budowlanej.
5. Poza drogami publicznymi, strefami ruchu lub strefami zamieszkania, 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 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.
6. Ustala się następujące sposoby realizacji stanowisk, o których mowa w **ust. 2**, w formie: parkingów terenowych, nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków.
7. Dla nowo realizowanych parkingów terenowych nakaz:
- 1) realizacji nasadzeń drzew pomiędzy stanowiskami w proporcji co najmniej 1 nasadzenie co 5 stanowisk postojowych.
  - 2) stosowania nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych, za wyjątkiem miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych.

## ROZDZIAŁ 4

### ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

#### § 23

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) maksymalna wysokość obiektów liniowych 35 m;
- 4) w zakresie **beziprzewodowej łączności publicznej** – dopuszczenie lokalizacji wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;

- 5) w zakresie **zaopatrzenia w wodę, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** – nakaz dostaw wody z sieci wodociągowej, a w szczególności z istniejących wodociągów oznaczonych na mapie zasadniczej, w tym: Ø 25 mm, Ø 32 mm, Ø 38 mm, Ø 40 mm, Ø 50 mm, Ø 63 mm, Ø 80 mm, Ø 90 mm, Ø 100 mm, Ø 110 mm, Ø 150 mm, Ø 160 mm;
- 6) 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, w tym: Ø 110 mm, Ø 150 mm, Ø 160 mm, Ø 200 mm, Ø 250 mm;
- 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, a w szczególności do kanałów deszczowych: Ø 100 mm, Ø 110 mm, Ø 150 mm, Ø 200 mm, Ø 250 mm, Ø 300 mm, Ø 315 mm Ø 400 mm, Ø 600 mm, a także istniejących oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dostawy:
  - a) z sieci ciepłowniczej, a w szczególności z istniejących kolektorów, oznaczonych na mapie zasadniczej, w tym: cw250 mm, cw450 mm,
  - b) indywidualnych źródeł ciepła,
  - c) odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych,
  - d) sieci gazowej,
  - e) sieci elektroenergetycznej;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dostawy z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, a w szczególności z:
  - a) z istniejących linii energetycznych oznaczonych na mapie zasadniczej,
  - b) z odnawialnych źródeł energii, w tym z układów hybrydowych;
- 10) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dostawy z sieci gazowej, a w szczególności z istniejących gazociągów, oznaczonych na mapie zasadniczej, w tym: od Ø 20 mm do Ø 110 mm;
- 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1297 z późn. zm.) 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 2022 r. poz. 699 z późn. zm.).

## ROZDZIAŁ 5

### ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY

#### § 24

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
  - a) zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w **Rozdziale 2** oraz nasadzeń drzew pomiędzy stanowiskami postojowymi i stosowania nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych, o których mowa w **Rozdziale 3**;
  - 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) 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 1747):
  - a) w terenach o symbolach **MN1–MN13, MNS1–MNS3, MU1–MU3** - jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,
  - b) w terenach o symbolach **UM1–UM6, U1–U3** – jak dla „terenów mieszkaniowo-usługowych”.
- 3) nakaz zachowania drzew na terenie oznaczonym symbolem **U1**, rozumiany jako powstrzymanie się od działań mogących pogorszyć stan zachowania drzew lub powstrzymanie się od wycinki nieuzasadnionej względami bezpieczeństwa ludzi lub mienia.

## ROZDZIAŁ 6

### ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

#### § 25

1. W obszarze planu zlokalizowane są zabytki nieruchome oznaczone na rysunku planu, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, tj.:
  - 1) budynek mieszkalny przy ul. Mikołowskiej 101;
  - 2) budynek mieszkalny przy ul. Mikołowskiej 103.
2. Ustala się następujące zasady ochrony dla obiektów, o których mowa w **ust. 1**:
  - 1) zakaz rozbudowy i nadbudowy;
  - 2) dopuszczenie wymiany pokrycia dachowego pod warunkiem użycia dachówki ceramicznej zakładkowej, karpiówki w naturalnym kolorze lub blachy kładzionej na rąbek;
  - 3) nakaz utrzymania:
    - a) geometrii dachu z dopuszczeniem doświetlania poddasza wyłącznie w formie okien połaciowych,

- b) kompozycji i wystroju elewacji, w tym:
    - detali architektonicznych,
    - pierwotnego rozmieszczenia oraz wielkości otworów okiennych i drzwiowych,
    - pierwotnego kształtu, podziału stolarki okiennej i drzwiowej,
  - c) wykończenia elewacji budynków w postaci oryginalnego rodzaju materiałów;
- 4) zakazuje się:
- a) docieplania elewacji obiektów od strony zewnętrznej,
  - b) umieszczania na elewacjach i dachach budynków od strony ulic urządzeń technicznych, takich jak: anteny, stacje bazowe, klimatyzatory, tablice reklamowe za wyjątkiem szyldów, szafki kablowe i telekomunikacyjne, okablowania, z dopuszczeniem skrzynek przyłączy zlicowanych z elewacją w kolorze dostosowanym do koloru elewacji,
  - c) montażu żaluzji i rolet zewnętrznych na elewacjach budynków, od strony ulic;
- 5) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków w zakresie materiałów: cegły, tynków, kamienia naturalnego, drewna.

## ROZDZIAŁ 7

### SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

#### § 26

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 o symbolach **MN1-MN13**, **MNs1-MNs3**, **MU1-MU3**, **UM1-UM6**, **U1-U3**:
    - a) szerokość frontów działek – min. 10 m,
    - b) powierzchnia działki – min. 300 m<sup>2</sup>;
  - 3) dla terenów nie wymienionych w **pkt 2** nie ustala się parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalenia 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

#### § 27

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

### § 28

W obszarze planu ustala się tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, oznaczone symbolami **KDZ, KDD1–KDD6, KDP, KDX1–KDX3**.

### § 29

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

### § 30

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