

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

**w sprawie  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru położonego w rejonie ulicy Budowlanych i ulicy Bpa. Burschego  
w Tychach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40) oraz 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 obszaru położonego w rejonie ulicy Budowlanych i Bpa. Burschego w Tychach nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”, przyjętego Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.,

**i uchwała**

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Budowlanych i Bpa. Burschego 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, 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: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) Rozdział 7: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 8) Rozdział 8: Przepisy końcowe.

Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt. 4, 5, 7, 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. 16,29 ha, w granicach określonych na rysunku planu, i stanowi realizację Uchwały Nr XLI/780/22 Rady Miasta Tychy z dnia 25 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Budowlanych i ulicy Bpa. Burschego w Tychach.

## § 4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) obowiązujące stanowiące ustalenia planu:
  - a) granice 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,
  - e) strefa rekreacji (**sr**);
- 2) istniejąca sieć gazowa średniego ciśnienia;
- 3) istniejące stacje elektroenergetyczne SN/nN.

## § 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

- 1) **obszar planu** – wszystkie tereny objęte granicami planu, 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) **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;
- 4) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połąci dachowych do maks. 12°;
- 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, obiektu tymczasowego lub małej architektury;
- 6) **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;
- 7) **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);
- 8) **zabudowa** – obiekt budowlany lub obiekty budowlane, w tym budynki 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, budynki gospodarcze, parkingi, zieleń urządzona, uzbrojenie terenu o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 9) **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);
- 10) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, ciągów pieszych, rowerowych, dróg pożarowych;
- 11) **handel wielkopowierzchniowy** – w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

## § 6

W planie wyznacza się tereny o określonych przeznaczeniach i zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami:

- 1) **1MNW-MW-U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub wielorodzinnej lub usług;
- 2) **1U – 9U** - tereny usług;
- 3) **1U-P – 2U-P** - tereny usług lub produkcji;

- 4) **1KDZ** - teren komunikacji drogowej publicznej - droga zbiorcza;
- 5) **1KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 6) **1WS** - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 7) **1ZP – 3ZP** - tereny zieleni urządzonej;
- 8) **1ZD – 2ZD** - tereny ogrodów działkowych.

## **Rozdział 2**

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

#### **§ 7**

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług**, oznaczonego symbolem **1MNW-MW-U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - c) zabudowa usługowa z wykluczeniem:
    - handlu wielkopowierzchniowego,
    - usług rzemieślniczych z zakresu konserwacji i naprawy pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 30%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,5;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30%;
- 6) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych lub usługowych - dachy płaskie,
  - b) budynków innych niż wymienione w lit. a, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 7) wysokość zabudowy:
  - a) maks. 21 m, w tym wysokość budynków mieszkalnych lub usługowych – maks. 16 m,
  - b) budynków innych niż wymienione w lit. a, b wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 4 m;
- 8) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków:
  - a) z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
    - a) umożliwiającą wegetację roślin;
- 9) zakaz:
  - a) urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
  - b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży w pasie o szerokości 10 m od linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu;

- 10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, o których mowa w § 16, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 – 6, z zastrzeżeniem § 16 pkt 3;
- 11) 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) warunku o którym mowa w pkt. 2 – dopuszczenie nadbudowy,
  - c) warunku, o którym mowa w pkt. 6 – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

## § 8

Dla terenów usług, oznaczonych symbolami **1U – 9U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa z wykluczeniem handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenów o symbolach **1U, 4U, 5U** – maks. 50%,
  - b) dla terenów o symbolach **2U, 6U** – maks. 30%,
  - c) dla terenów o symbolach **3U, 7U-9U** – maks. 40%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) dla terenów o symbolach **1U, 4U, 5U** – min. 0,01, maks. 2,5,
  - b) dla terenu o symbolu **2U** – min. 0,01, maks. 1,5,
  - c) dla terenów o symbolach **3U, 8U, 9U** – min. 0,01, maks. 2,0;
  - d) dla terenu o symbolu **6U** – min. 0,01, maks. 3,6,
  - e) dla terenu o symbolu **7U** – min. 0,01, maks. 4,8;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 15%;
- 6) geometria dachów:
  - a) budynków usługowych - dachy płaskie,
  - b) budynków innych niż wymienione w lit. a, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 7) wysokość zabudowy:
  - a) dla terenów o symbolach **1U-5U, 8U, 9U** – maks. 21 m, w tym wysokość budynków usługowych – maks. 16 m,
  - a) dla terenów o symbolach **6U, 7U** – maks. 49 m, w tym wysokość budynków usługowych – maks. 44 m,
  - b) budynków innych niż wymienione w lit. a, b, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 4 m;
- 8) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków:
  - a) z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
  - b) umożliwiających wegetację roślin;
- 9) zakaz:
  - a) urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,

- a) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży w pasie o szerokości 10 m od linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu;
- 10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, o których mowa w **§ 16**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**, z zastrzeżeniem **§ 16 pkt 3**;
- 11) 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) warunku, o którym mowa w **pkt. 6** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
- 12) w strefie rekreacji (**sr**) na terenie o symbolu **3U**, oznaczonej na rysunku planu - wyłącznie zieleń urządzona oraz urządzenia sportu i rekreacji.

## § 9

Dla **terenów usług lub produkcji**, oznaczonych symbolami **1U-P – 2U-P**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa usługowa z wykluczeniem handlu wielkopowierzchniowego,
  - a) zabudowa produkcyjna;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 60%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,8;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 5%;
- 6) geometria dachów:
  - a) budynków produkcyjnych - dachy płaskie,
  - b) budynków innych niż wymienione w lit. a, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 7) wysokość zabudowy – maks. 17 m, w tym wysokość:
  - a) budynków produkcyjnych – maks. 12 m,
  - b) budynków innych niż wymienione w lit. a, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 4 m;
- 8) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków:
  - a) z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
  - b) umożliwiającymi wegetację roślin;
- 9) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, o których mowa w **§ 16**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**, z zastrzeżeniem **§ 16 pkt 3**.
- 10) 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) warunku, o którym mowa w **pkt. 6** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

## § 10

Dla **terenu komunikacji drogowej publicznej - droga zbiorcza**, oznaczonego symbolem **1KDZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna zbiorcza;
- 2) szerokość fragmentu pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu od 0,5 m do 3 m;
- 3) wysokość zabudowy – maks. 12 m.

### § 11

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

- 1) przeznaczenie – komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu od 7,5 m do 9 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) wysokość zabudowy – maks. 12 m.

### § 12

Dla **terenu wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczonego symbolem **1WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – wody powierzchniowe;
- 2) dopuszczenie lokalizowania:
  - a) urządzeń wodnych,
  - b) mostków i kładek pieszych,
  - c) zieleni urządzonej.

### § 13

Dla **terenów zieleni urządzonej**, oznaczonych symbolami **1ZP-3ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zieleń urządzona;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 5%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 60%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,01, maks. 0,05;
- 5) geometria dachów obiektów małej architektury - dowolna;
- 6) wysokość zabudowy - maks. 6 m.

### § 14

Dla **terenów ogrodów działkowych**, oznaczonych symbolami **1ZD-2ZD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - ogrody działkowe,
- 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) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – min. 50%;
- 6) geometria dachów - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, dachy płaskie;
- 7) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku lub altany - maks. 35 m<sup>2</sup>;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 10,0 m, w tym budynków, altan i wiat wolnostojących:
  - a) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych – maks. 5 m,

- b) dla dachów płaskich – maks. 4 m;
- 9) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, o których mowa w **§ 16**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7** z zastrzeżeniem **§ 16 pkt 3**;
- 10) 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 – 8**.

### **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 z zachowaniem minimalnych wskaźników:
  - 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 miejsca na lokal mieszkalny, w tym miejsca w garażu;
  - 2) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 1 miejsce na lokal mieszkalny, w tym miejsca w garażu;
  - 3) dla usług zdrowia i opieki medycznej:
    - a) 2 miejsca na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - b) 2 miejsca na 3 miejsca pracy;
  - 4) dla zabudowy usługowej z zakresu opieki i pomocy społecznej - 1 miejsce na 2 miejsca pracy,
  - 5) dla usług turystyki, w tym moteli, hoteli, pensjonatów:
    - a) 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - b) 2 miejsca na 3 miejsca pracy;
  - 6) dla usług biurowych i administracji - 1 miejsce na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
  - 7) dla handlu bez samoobsługi i aptek - 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
  - 8) dla handlu z samoobsługą:
    - a) 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - b) 1 miejsce na 3 miejsca pracy,
    - c) 1 miejsce parkingowe dla samochodu realizującego dostawę, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
  - 9) dla usług gastronomii:
    - a) 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - b) 2 miejsca na 3 miejsca pracy;
  - 10) dla usług nauki i edukacji:
    - a) przedszkoli i żłobków – 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce na 2 miejsca pracy,
    - b) szkół – 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce na 2 miejsca pracy;
  - 11) dla stacji obsługi pojazdów i warsztatów samochodowych – 2 miejsca dla samochodów do 3,5 t i 1 miejsce dla pozostałych pojazdów;
  - 12) dla myjni samochodowych – 2 miejsca na 3 miejsca pracy;
  - 13) dla hurtowni, magazynów, składów budowlanych:
    - a) 1 miejsce na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,



- b) 1 miejsce na 2 miejsca pracy,
  - c) 1 miejsce dla samochodu realizującego dostawy na 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 14) dla pozostałych usług – 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 stanowisko;
- 15) dla zabudowy produkcyjnej – 1 miejsce na 2 miejsca pracy, lecz nie mniej niż 1 miejsce.
- 16) Ustala się nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla rowerów z zachowaniem minimalnych wskaźników:
- a) dla zabudowy wielorodzinnej – 1 stanowisko na 4 lokale mieszkalne,
  - b) dla pozostałych usług – 1 stanowisko na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 stanowisko.
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 5** w formie: parkingów podziemnych, terenowych, wielopoziomowych, wbudowanych w budynki, na dachach budynków.
6. Dopuszcza się rezygnację z realizacji nowych miejsc postojowych w przypadku zmiany sposobu użytkowania istniejących lokali.
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.

## **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 budowlanych uzbrojenia terenu, w tym obiektów liniowych, z zastrzeżeniem **pkt. 4 i 5**;
- 2) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 3) maksymalna wysokość obiektów liniowych 35 m;
- 4) dla nowych, przebudowywanych lub rozbudowywanych podziemnych sieci lub obiektów liniowych nakaz uwzględnienia możliwości realizacji szpalerów drzew przyulicznych;
- 5) w zakresie **bezprowodowej łączności** - lokalizacja wyłącznie:
  - a) infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu na terenach oznaczonych symbolami: **1MNW-MW-U, 2U-7U, 1ZD-2ZD**,
  - b) urządzeń technicznych wraz z konstrukcją wsporczą na dachach budynków na pozostałych terenach;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie **ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** – dopuszczenie dostawy wody z

- sieci wodociągowej, a w szczególności z istniejących wodociągów, oznaczonych 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 **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych**:
    - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, z dopuszczeniem dla terenów o symbolach **1ZD-2ZD** odprowadzania do terenów wód powierzchniowych śródlądowych,
    - b) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, oznaczonej na mapie zasadniczej,
    - c) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem odpowiedniego zabezpieczenia przed odprowadzeniem wód o natężeniu większym niż przepustowość nominalna sieci i urządzeń, w szczególności poprzez stosowanie odpowiednich urządzeń chłonnych lub retencyjnych regulujących natężenie odprowadzanych wód do sieci;
  - 9) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dostawy z:
    - a) sieci ciepłowniczej, w tym z istniejących sieci oznaczonych na mapie zasadniczej,
    - b) indywidualnych źródeł ciepła,
    - c) odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych,
    - d) sieci gazowej,
    - e) sieci elektroenergetycznej;
  - 10) 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 z układów hybrydowych;
  - 11) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dostawy z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów, oznaczonych na mapie zasadniczej;
  - 12) w zakresie **telekomunikacji** – dostęp do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
  - 13) 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 Tychy 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 i przyrody:

- 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
  - a) minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, 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) obowiązuje zakaz lokalizacji:

- a) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności ryzyka wystąpienia poważnych awarii przemysłowych w rozumieniu przepisów ustawy z 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.),
  - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2022, poz. 1029 z późn. zm.);
- 3) 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 (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112) w oparciu o art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.), na terenach o symbolach:
- a) **1U – 9U:**
    - dla usług zdrowia i pomocy społecznej – jak dla „terenów domów opieki społecznej”,
    - dla usług nauki i edukacji - jak dla „terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”,
  - b) **1MNW-MW-U** – jak dla „terenów mieszkaniowo-usługowych”.

## **Rozdział 6**

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

#### **§ 18**

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) dla terenów o symbolach: **1U, 1MNW-MW-U:**
    - a) szerokość frontów działek – min. 16 m,
    - b) powierzchnia działek – min. 400 m<sup>2</sup>;
  - 2) dla terenów o symbolach: **2U – 9U, 1U-P – 2U-P:**
    - a) szerokość frontów działek – min. 20 m,
    - b) powierzchnia działek – min. 800 m<sup>2</sup>;
  - 3) dla terenów nie wymienionych w **pkt. 1 - 2** nie ustala się powierzchni działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości;
  - 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 20% lub zgodnie z liniami rozgraniczającymi 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 7**

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

#### **§ 19**

Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości **30%**.

## **Rozdział 8 PRZEPISY KOŃCOWE**

### **§ 20**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

### **§ 21**

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