

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla**  
**Mąkołowiec w Tychach - etap III**

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.) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz 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 (Dz. U. Nr 130, poz. 871), art. 12 ust. 3 Ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015, poz. 774), na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Przestrzennej i Infrastruktury,

**RADA MIASTA TYCHY**  
**stwierdza,**

zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Mąkołowiec w Tychach - etap III z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”, które zostało przyjęte 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 osiedla Mąkołowiec w Tychach - etap III, 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, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz 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 i krajobrazu kulturowego;
- 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. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 9) Rozdział 9. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
  - 10) Rozdział 10. Przepisy końcowe.
2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 5, 7, 9, 11 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 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:  
załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;  
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, w granicach określonych na rysunku planu, obejmuje obszar o powierzchni ok. 15,8 ha i stanowi III etap realizacji Uchwały Nr 0150/XIII/266/07 Rady Miasta Tychy z dnia 25 października 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dzielnicy Mąkołowiec.

## § 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) zabytek nieruchomy – budynek objęty ochroną zabytków na mocy planu miejscowego, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków;
  - f) strefę ograniczonej zabudowy i zagospodarowania – 10 m wzdłuż terenów kolejowych linii nr 139;
- 2) informacyjne - granica strefy 10 m wzdłuż terenów kolejowych linii nr 139 poza obszarem planu.

## § 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:
  - a) obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, stanowisk postojowych,
  - b) balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji wysuniętych na odległość nie przekraczającą 2 m;
- 4) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 5) **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);
- 6) **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, obiektu tymczasowego lub małej architektury;
- 7) **zabudowa** – obiekt budowlany lub obiekty budowlane, w tym budynek lub zespół budynków, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, w tym drogami wewnętrznymi, dojazdami, garażami, budynkami gospodarczymi, parkingami, zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 8) **zabudowa mieszkaniowo-usługowa** – zabudowa, w której w budynkach występują maksymalnie dwa lokale mieszkalne i lokale użytkowe o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku, albo budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki usługowe realizowane na wspólnej działce budowlanej, o ile z ustaleń szczegółowych planu nie wynika inaczej;
- 9) **zabudowa usługowo-mieszkaniowa** – zabudowa, w której w budynkach występują lokale użytkowe i maksymalnie dwa lokale mieszkalne o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku, o ile z ustaleń szczegółowych planu nie wynika inaczej;

- 10) **powierzchnia zabudowy budynków** – suma powierzchni zabudowy budynków w granicach działki budowlanej, o których mowa w §12 Rozporządzenia 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);
- 11) **powierzchnia zabudowy** – sumaryczna powierzchnia działki budowlanej zajęta przez powierzchnię zabudowy budynków i powierzchnię innych obiektów budowlanych w stanie wykończonym, takich jak: altany, wiaty, garaże, tymczasowe obiekty budowlane, 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.);
- 12) **elementy uzupełniające główną bryłę budynku** – elementy budynku w szczególności takie jak wykusze, lukarny, zadaszenia nad wejściami;
- 13) **usługi biurowe** – usługi finansowe, biura rachunkowe, biura obsługi rynku nieruchomości lub projektowe, kancelarie, agencje reklamowe, redakcje prasowe, usługi pocztowe, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
- 14) **usługi drobne** – usługi, o łącznej powierzchni użytkowej lokali lub budynków nieprzekraczającej 200 m<sup>2</sup> w granicach działki budowlanej, w zakresie: handlu detalicznego, gastronomii, naprawy obuwia i wyrobów skórzanych, krawiectwa, pralni, jubilerstwa, zegarmistrzostwa, usług fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, fryzjerskich, kosmetycznych, solaria, gabinetów masażu, napraw artykułów użytku osobistego i domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
- 15) **usługi społeczne** – usługi związane z zaspokojeniem zbiorowych i ogólnospołecznych potrzeb ludności, takie jak: usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji, pomocy społecznej, ubezpieczeń społecznych, opieki zdrowotnej;
- 16) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, placów zabaw, ciągów pieszych lub rowerowych, dróg pożarowych, powierzchniowych systemów infiltracyjnych oraz podziemnego uzbrojenia terenu – wraz z urządzeniami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 17) **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.);
- 18) **przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko** – przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w Ustawie 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.).

## § 6

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

- 1) **MU1 – MU3** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) **UMN1, UMN2** – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **UM1** – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
- 4) **U1 – U8** – tereny zabudowy usługowej;
- 5) **UP1 – UP3** – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej;
- 6) **KDG1** – teren komunikacji – droga publiczna klasy głównej;
- 7) **KDZ1, KDZ2** – tereny komunikacji - drogi publiczne klasy zbiorczej;
- 8) **KDD1 – KDD4** – tereny komunikacji - drogi publiczne klasy dojazdowej.

## Rozdział 2

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

## § 7

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z usługami w zakresie:
    - usług drobnych,
    - usług biurowych,
    - usług społecznych,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z dopuszczeniem usług w lokalach użytkowych w zakresie wymienionym w lit. a;
- 2) forma zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,05;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35%;
- 7) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych:
    - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°,
    - dachy płaskie,
  - b) budynków innych niż wymienione w lit. a, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 14 m, w tym wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych – maks. 9 m,
  - b) budynków innych niż wymienione w lit. a, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 6 m;
- 9) dla elewacji budynków ustala się:



- a) w zakresie materiałów – dopuszczenie stosowania wyłącznie: ceramiki, tynków, kamienia naturalnego, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła, stopów stali nierdzewnych, materiałów umożliwiających wegetację roślin, a także deski elewacyjnej za wyjątkiem deski wykonanej z polichlorku winylu (PCW),
  - b) w zakresie kolorystyki tynków – dopuszczenie stosowania wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w paletcie kolorów RAL, dla co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji:
    - odcieni bieli o numerach: 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016,
    - odcieni szarości i beży o numerach: 1001, 1019, 7001, 7004, 7030, 7032, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018;
- 10) dopuszczenie:
- a) realizacji pokryć połaci dachowych:
    - innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: grafitowym, brązowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej,
    - umożliwiających wegetację roślin,
    - zespolonych z instalacją odnawialnego źródła energii wykorzystującego energię promieniowania słonecznego,
  - b) lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych w granicach działek budowlanych wyłącznie na zasadach zabudowy bliźniaczej;
- 11) zakaz lokalizacji:
- a) miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów, towarów lub surowców poza budynkami,
  - b) budynków gospodarczych, tymczasowych obiektów budowlanych - o elewacjach wykonanych z blachy falistej lub trapezowej,
  - c) zespołu garaży powyżej 2 stanowisk parkingowych;
- 12) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 18, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 - 7 i 9;
- 13) dla działek budowlanych i budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
- a) któregośkolwiek z warunków, o których mowa w pkt 1 - 8 – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków,
  - b) warunku, o którym mowa w pkt 3 – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
  - c) warunków, o których mowa w pkt 7 i 10 – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym.

## § 8

Dla **terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolami **UMN1**, **UMN2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) zabudowa usługowa, z usługami w zakresie:
    - usług drobnych,
    - usług biurowych,
    - usług społecznych,

- usług gastronomii,
  - handlu detalicznego,
  - zamieszkania zbiorowego,
- b) zabudowa usługowo-mieszkaniowa, z usługami w zakresie wymienionym w lit. a,
- c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem w lokalach użytkowych usytuowanych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych: usług drobnych, usług biurowych i usług społecznych;
- 2) forma zabudowy:
- a) budynków usługowych, usługowo-mieszkaniowych – wolnostojąca,
  - b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
    - w terenie o symbolu UMN1 - grupowa, szeregową, bliźniacza,
    - w terenie o symbolu UMN2 - wolnostojąca, bliźniacza;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,05;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35%;
- 7) geometria dachów:
- a) budynków usługowych, usługowo-mieszkaniowych, mieszkalnych jednorodzinnych:
    - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°,
    - dachy płaskie,
  - b) budynków innych niż wymienione w lit. a, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych - dowolna;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m, w tym wysokość budynków:
- a) usługowych, usługowo-mieszkaniowych, mieszkalnych jednorodzinnych – maks. 9 m,
  - b) budynków innych niż wymienione w lit. a, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 6 m;
- 9) dla elewacji budynków ustala się:
- a) w zakresie materiałów – dopuszczenie stosowania wyłącznie: ceramiki, tynków, kamienia naturalnego, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła, stopów stali nierdzewnych, materiałów umożliwiających wegetację roślin, a także deski elewacyjnej za wyjątkiem deski wykonanej z polichlorku winylu (PCW),
  - b) w zakresie kolorystyki tynków – dopuszczenie stosowania wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL, dla co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji:
    - odcieni bieli o numerach: 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016,
    - odcieni szarości i beży o numerach: 1001, 1019, 7001, 7004, 7030, 7032, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018;
- 10) dopuszczenie:
- a) realizacji pokryć połaci dachowych:
    - innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: grafitowym, brązowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej,
    - umożliwiających wegetację roślin,

- zespolonych z instalacją odnawialnego źródła energii wykorzystującego energię promieniowania słonecznego,
  - b) lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w granicach działek budowlanych wyłącznie na zasadach zabudowy bliźniaczej, grupowej lub szeregowej;
- 11) zakaz lokalizacji:
- a) miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów, towarów lub surowców poza budynkami,
  - b) budynków gospodarczych, tymczasowych obiektów budowlanych - o elewacjach wykonanych z blachy falistej lub trapezowej,
  - c) zespołu garaży powyżej 10 stanowisk parkingowych;
- 12) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 18, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 - 7 i 9;
- 13) dla działek budowlanych i budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
- a) któregokolwiek z warunków, o których mowa w pkt 1 - 8 - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków,
  - b) warunku, o którym mowa w pkt 3 - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
  - c) warunków, o których mowa w pkt 7 i 10 - dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym.

## § 9

Dla **terenu zabudowy usługowo-mieszkaniowej**, oznaczonego symbolem **UM1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) zabudowa usługowa, z wykluczeniem:
    - sprzedaży i wynajmu pojazdów wolnobieżnych i pojazdów samochodowych,
    - gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
    - baz transportowych,
    - centrów logistycznych i magazynowych oraz hurtowni,
    - stacji paliw,
    - myjni samochodów,
    - stacji naprawy lub diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
  - b) zabudowa usługowo-mieszkaniowa, z wkluczeniem usług wymienionych w lit. a;
- 2) forma zabudowy – wolnostojąca;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 45%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, maks. 1,4;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 25%;
- 7) geometria dachu:
- a) budynków usługowych, usługowo-mieszkaniowych – dachy płaskie,



- b) budynków innych niż wymienione w lit. a, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 15 m, w tym wysokość budynków:
- a) usługowych, usługowo-mieszkaniowych – maks. 10 m,
- b) budynków innych niż wymienione w lit. a, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 6 m;
- 9) dla elewacji budynków ustala się:
- a) w zakresie materiałów – dopuszczenie stosowania wyłącznie: ceramiki, tynków, kamienia naturalnego, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła, stopów stali nierdzewnych, materiałów umożliwiających vegetację roślin, a także deski elewacyjnej za wyjątkiem deski wykonanej z polichlorku winylu (PCW),
- b) w zakresie kolorystyki tynków – dopuszczenie stosowania wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL, dla co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji:
- odcieni bieli o numerach: 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016,
  - odcieni szarości i beży o numerach: 1001, 1019, 7001, 7004, 7030, 7032, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018;
- 10) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych:
- innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: grafitowym, brązowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej,
  - umożliwiających vegetację roślin,
  - zespolonych z instalacją odnawialnego źródła energii wykorzystującego energię promieniowania słonecznego;
- 11) zakaz lokalizacji:
- a) miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów, towarów lub surowców poza budynkami,
- b) budynków gospodarczych, tymczasowych obiektów budowlanych - o elewacjach wykonanych z blachy falistej lub trapezowej,
- c) zespołu garaży powyżej 10 stanowisk parkingowych;
- 12) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 18, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 - 7 i 9;
- 13) dla działek budowlanych i budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
- a) któregokolwiek z warunków, o których mowa w pkt 1 - 8 – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków,
- b) warunku, o którym mowa w pkt 3 – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
- c) warunków, o których mowa w pkt 7 i 10 – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym.

## § 10

Dla **terenów zabudowy usługowej**, oznaczonych symbolami **U1 – U8**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa, z wykluczeniem:
- a) gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
- b) baz transportowych,

- c) centrów logistycznych i magazynowych;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 50%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,05, maks. 1,2;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 15%;
- 6) geometria dachów:
  - a) dachy płaskie,
  - b) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;
- 7) wysokość zabudowy – maks. 15 m, w tym wysokość:
  - a) budynków: usługowych – maks. 10 m,
  - b) wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 6 m;
- 8) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych:
  - a) innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym lub naturalnej dachówki ceramicznej,
  - b) umożliwiających wegetację roślin,
  - c) zespolonych z instalacją odnawialnego źródła energii wykorzystującego energię promieniowania słonecznego;
- 9) zakaz lokalizacji:
  - a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami, tymczasowymi obiektami budowlanymi,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych - o elewacjach wykonanych z blachy falistej i trapezowej;
  - c) garaży wolnostojących oraz zespołów garaży;
- 10) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 18, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 - 6;
- 11) dla działek budowlanych i budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
  - a) któregokolwiek z warunków, o których mowa w pkt 1 - 7 – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków,
  - b) warunku, o którym mowa w pkt 2 – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
  - c) warunków, o których mowa w pkt 6 i 8 – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym.

## § 11

Dla **terenu zabudowy usługowo-produkcyjnej**, oznaczonego symbolem **UP1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) zabudowa produkcyjna z wykluczeniem:
    - inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem lit. c,
    - zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

- c) produkcja energii elektrycznej z urządzeń fotowoltaicznych zamontowanych na dachach budynków lub wiat;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 55%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,05, maks. 1,4;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 10%;
- 6) geometria dachów:
  - a) dachy płaskie,
  - b) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;
- 7) wysokość zabudowy - maks. 17 m, w tym wysokość:
  - a) budynków: usługowych, produkcyjnych – maks. 12 m,
  - b) wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 6 m;
- 8) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych:
  - a) innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym lub naturalnej dachówki ceramicznej,
  - b) umożliwiających wegetację roślin,
  - c) zespolonych z instalacją odnawialnego źródła energii wykorzystującego energię promieniowania słonecznego;
- 9) zakaz lokalizacji:
  - a) tymczasowych obiektów budowlanych - o elewacjach wykonanych z blachy falistej i trapezowej,
  - b) garaży wolnostojących oraz zespołów garaży;
- 10) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 18, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 - 6;
- 11) dla działek budowlanych i budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
  - a) któregokolwiek z warunków, o których mowa w pkt 1 - 7 – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków,
  - b) warunku, o którym mowa w pkt 2 – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
  - c) warunku, o którym mowa w pkt 6 i 8 – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym.

## § 12

Dla **terenu zabudowy usługowo-produkcyjnej**, oznaczonego symbolem **UP2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa usługowa, z wykluczeniem gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
  - b) zabudowa produkcyjna w zakresie:
    - produkcji wyrobów stolarskich i ciesielskich,
    - produkcji metalowych elementów stolarki,
    - produkcji wyrobów lub opakowań z drewna,
    - produkcji opakowań lub wyrobów z tworzyw sztucznych,

- produkcji energii elektrycznej z urządzeń fotowoltaicznych zamontowanych na dachach budynków lub wiat;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 55%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,05, maks. 1,4;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 10%;
- 6) geometria dachów:
  - a) dachy płaskie,
  - b) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;
- 7) wysokość zabudowy - maks. 17 m, w tym wysokość:
  - a) budynków: usługowych, produkcyjnych – maks. 12 m,
  - b) wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 6 m;
- 8) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych:
  - a) innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym lub naturalnej dachówki ceramicznej,
  - b) umożliwiających wegetację roślin,
  - c) zespolonych z instalacją odnawialnego źródła energii wykorzystującego energię promieniowania słonecznego;
- 9) zakaz lokalizacji:
  - a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza: budynkami, tymczasowymi obiektami budowlanymi,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych - o elewacjach wykonanych z blachy falistej i trapezowej;
  - c) garaży wolnostojących oraz zespołów garaży;
- 10) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 18, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 - 6;
- 11) dla działek budowlanych i budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
  - a) któregośkolwiek z warunków, o których mowa w pkt 1 - 7 – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków,
  - b) warunku, o którym mowa w pkt 2 – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
  - c) warunku, o którym mowa w pkt 6 i 8 – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym.

### § 13

Dla **terenu zabudowy usługowo-produkcyjnej**, oznaczonego symbolem **UP3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa usługowa, z wykluczeniem gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
  - b) zabudowa produkcyjna w zakresie:
    - produkcji metalowych elementów konstrukcyjnych,
    - kucia, prasowania, wytlaczania i walcowania metali, metalurgii proszków,

- obróbki metali i nakładania powłok na metale, obróbki mechanicznej elementów metalowych,
  - produkcji gotowych wyrobów metalowych, w tym: złączy i śrub, wyrobów z drutu, łańcuchów i sprężyn,
  - produkcji łożysk, kół zębatych, przekładni zębatych i elementów napędowych;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
  - 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 40%;
  - 4) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,05, maks. 1,2;
  - 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 15%;
  - 6) geometria dachów:
    - a) dachy płaskie,
    - b) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;
  - 7) wysokość zabudowy - maks. 17 m, w tym wysokość:
    - a) budynków: usługowych, produkcyjnych – maks. 12 m,
    - b) wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 6 m;
  - 8) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych:
    - a) innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym lub naturalnej dachówki ceramicznej,
    - b) umożliwiających wegetację roślin,
    - c) zespolonych z instalacją odnawialnego źródła energii wykorzystującego energię promieniowania słonecznego;
  - 9) zakaz lokalizacji:
    - a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza: budynkami, tymczasowymi obiektami budowlanymi,
    - b) tymczasowych obiektów budowlanych - o elewacjach wykonanych z blachy falistej i trapezowej,
    - c) garaży wolnostojących oraz zespołów garaży;
  - 10) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 18, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 - 6;
  - 11) dla działek budowlanych i budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
    - a) któregośkolwiek z warunków, o których mowa w pkt 1 - 7 – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków,
    - b) warunku, o którym mowa w pkt 2 – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
    - c) warunku, o którym mowa w pkt 6 i 8 – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym.

#### § 14

Dla **terenu komunikacji – droga publiczna klasy głównej**, oznaczonego symbolem **KDG1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy głównej;



- 2) szerokość części pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – od 1,5 m do 24,5 m;
- 3) dopuszczenie zieleni urządzonej;
- 4) wysokość zabudowy – maks. 8 m.

### § 15

Dla **terenów komunikacji – drogi publiczne klasy zbiorczej**, oznaczonych symbolami **KDZ1, KDZ2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy zbiorczej;
- 2) szerokość pasów drogowych lub części pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu dla terenów o symbolach:
  - a) KDZ1 od 10,5 m do 47,5 m,
  - b) KDZ2 od 10 m do 23,5 m;
- 3) dopuszczenie zieleni urządzonej;
- 4) wysokość zabudowy – maks. 8 m.

### § 16

Dla **terenów komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej**, oznaczonych symbolami **KDD1 – KDD4**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) szerokość pasów drogowych lub części pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu dla terenów o symbolach:
  - a) KDD1 od 14,5 m do 20,5 m,
  - b) KDD2 od 5 m do 6,5 m,
  - c) KDD3 od 7 m do 15 m,
  - d) KDD4 od 9,5 m do 15 m;
- 3) dopuszczenie zieleni urządzonej;
- 4) wysokość zabudowy – maks. 8 m.

## Rozdział 3

### ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

#### § 17

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących lub projektowanych dróg, w tym wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz zlokalizowanych poza obszarem planu.
2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:
  - 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 miejsca parkingowe na każde mieszkanie, w tym miejsca w garażu;
  - 2) dla zabudowy usługowej z zakresu usług biurowych, drobnych, społecznych:
    - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 3) dla moteli, hoteli i pensjonatów:
    - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 2 lokale zakwaterowania,
    - b) 2 miejsca parkingowe dla samochodów na każde 3 stanowiska pracy,
    - c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 3 stanowiska pracy;

- 4) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych i innych podobnych:
    - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
    - b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 5) dla handlu bez samoobsługi i aptek:
    - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
    - b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej lecz nie mniej niż 2 miejsca;
  - 6) dla handlu z samoobsługą:
    - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni handlowo-magazynowej,
    - b) 1 miejsce parkingowe dla samochodu realizującego dostawy,
    - c) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 3 stanowiska pracy,
    - d) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
  - 7) hurtownie, magazyny, składy budowlane, centra ogrodnicze, centra logistyczne:
    - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - b) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 2 stanowiska pracy,
    - c) 1 miejsce parkingowe dla samochodów ciężarowych na 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - d) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 4 stanowiska pracy;
  - 8) dla restauracji, kawiarni:
    - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 4 miejsca konsumpcyjne,
    - b) 2 miejsca parkingowe dla samochodów na 3 stanowiska pracy,
    - c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 8 miejsc konsumpcyjnych;
  - 9) dla usług zdrowia i opieki medycznej:
    - a) 2 miejsca parkingowe dla samochodów na każdy gabinet,
    - b) 2 miejsca parkingowe dla samochodów na 3 stanowiska pracy,
    - c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każdy gabinet;
  - 10) dla usług oświaty i edukacji:
    - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 75 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - b) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 2 stanowiska pracy,
    - c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 11) dla przedszkoli i żłobków:
    - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - b) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 2 stanowiska pracy,
    - c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 12) dla pozostałych usług lub produkcji – 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
3. Poza drogami publicznymi, strefami ruchu lub strefami zamieszkania, o których mowa w art. 12a Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1693 z późn. zm.), ustala się nakaz zapewnienia stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
- 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 6-15;
  - 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 16-40;

- 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 41-100;
  - 4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.
4. Ustala się następujące sposoby realizacji stanowisk postojowych, o których mowa w ust. 2 w formie: parkingów terenowych, nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w **Rozdziale 2**.

## **Rozdział 4**

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

#### **§ 18**

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych;
- 2) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 3) w zakresie **bezprzewodowej łączności publicznej** – dopuszczenie lokalizacji wyłącznie:
  - a) infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu na terenach oznaczonych symbolami **MU1 – MU3, UMN1, UMN2**,
  - b) urządzeń technicznych wraz z konstrukcją wsporczą na dachach budynków na terenach nie wymienionych w lit. a);
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom – dostawy wody z sieci wodociągowej, a w szczególności z istniejących wodociągów: woA100, wo110, wo160, wo225, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 5) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji, w tym do kanałów sanitarnych: ks160, ks200, ks250, ks315, ks400 oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych**:
  - a) zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej, w tym odprowadzanie do muld chłonnych, ogrodów deszczowych,
  - b) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, a w szczególności do istniejących kanałów deszczowych: kd160, kd200, kd250, kd315, kd400, kd800 oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw z:
  - a) indywidualnych źródeł ciepła,
  - b) odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych,
  - c) zdalaczynnej sieci ciepłowniczej;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dopuszczenie dostaw z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym z:
  - a) sieci elektroenergetycznej, w tym linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, oznaczonych na mapie zasadniczej,
  - b) odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych;

- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów: gn50, gn63, gnA80, gs110, gnA150, gsD200 oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 10) w zakresie **telekomunikacji** – dostęp do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
- 11) w zakresie **gospodarki odpadami** – nakaz postępowania z:
  - a) 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 regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi,
  - b) 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 KULTUROWEGO

#### § 19

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

- 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, odprowadzania 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 (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 2021 r., poz. 1973 z późn. zm.) na terenach oznaczonych symbolami: **MU1 – MU3, UMN1, UMN2**, – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

## Rozdział 6

### ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

#### § 20

1. W obszarze planu położony jest zabytek nieruchomy objęty ochroną zabytków na mocy planu miejscowego i oznaczony na rysunku planu - budynek mieszkalny przy ul. Mikołowskiej 54, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków pod kartą nr GEZ III/264.
2. Dla zabytku, o którym mowa w **ust. 1**, ustala się następujące zasady ochrony:
  - 1) zakaz nadbudowy lub rozbudowy budynku, z zastrzeżeniem:
    - a) dopuszczenia rozbudowy wyłącznie od strony elewacji północnej, z zakazem przekroczenia wysokości istniejącego budynku zabytkowego,
    - b) dopuszczenia wymiany pokrycia dachowego na dachówkę ceramiczną: zakładkową, karpiówkę, albo blachę ocynkowaną kładzioną na rąbek;
  - 2) nakaz zachowania:
    - a) geometrii dachu z dopuszczeniem doświetlenia poddasza wyłącznie w formie okien połaciowych,

b) kompozycji i wystroju elewacji, w tym:

- pierwotnego rozmieszczenia oraz wielkości otworów okiennych i drzwiowych,
- detali architektonicznych,

c) pierwotnych materiałów wykończeniowych elewacji frontowej;

3) zakaz:

a) docieplenia elewacji od zewnątrz od strony ul. Mikołowskiej,

b) umieszczania na elewacji i połąci dachu od strony ul. Mikołowskiej urządzeń technicznych takich jak: anteny, szafki telekomunikacyjne lub kablowe za wyjątkiem skrzynek przyłączy w kolorze dostosowanym do koloru elewacji, klimatyzatorów oraz tablic reklamowych za wyjątkiem szyldów;

4) dopuszcza się wykończenie elewacji innych niż frontowa przy użyciu cegły elewacyjnej lub tynku w kolorze cegły elewacyjnej.

## Rozdział 7

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

#### § 21

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego –  $90^\circ$  z tolerancją 20%, lub zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;

2) dla terenów o symbolach **MU1 – MU3, UMN2**:

a) szerokość frontów działek:

- dla zabudowy wolnostojącej – min. 18 m,
- dla zabudowy bliźniaczej – min. 12 m,

b) powierzchnia działek:

- dla zabudowy wolnostojącej – min. 800 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy bliźniaczej – min. 400 m<sup>2</sup>;

3) dla terenu o symbolu **UMN1**:

a) szerokość frontów działek:

- dla zabudowy szeregowej – min. 8 m,
- dla zabudowy grupowej – min. 10 m,
- dla zabudowy bliźniaczej – min. 12 m,
- dla zabudowy wolnostojącej - min. 18 m,

b) powierzchnia działek:

- dla zabudowy szeregowej – min. 200 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy grupowej – min. 300 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy bliźniaczej – min. 400 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy wolnostojącej – min. 800 m<sup>2</sup>;

4) dla terenu o symbolu **UM1**:

a) szerokość frontów działek – min. 20 m,

b) powierzchnia działek – min. 2000 m<sup>2</sup>;



5) dla terenów o symbolach **U1 – U8**:

a) szerokość frontów działek – min. 20 m,

b) powierzchnia działek – min. 1000 m<sup>2</sup>;

6) dla terenów o symbolach **UP1, UP2, UP3**:

a) szerokość frontów działek – min. 25 m,

b) powierzchnia działek – min. 2000 m<sup>2</sup>;

7) dla terenów nie wymienionych w pkt. 2 - 6 nie ustala się parametrów dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości.

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

## **Rozdział 8**

### **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY**

#### **§ 22**

1. W obszarze planu wyznacza się strefę ograniczonej zabudowy i zagospodarowania – 10 m wzdłuż terenów kolejowych linii nr 139.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych dotyczących infrastruktury kolejowej, a w szczególności Ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 602 z późn. zm.) i jej przepisów wykonawczych.

## **Rozdział 9**

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

#### **§ 23**

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

## **Rozdział 10**

### **PRZEPISY KOŃCOWE**

#### **§ 24**

W obszarze planu ustala się tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, oznaczone następującymi symbolami: **KDG1, KDZ1, KDZ2, KDD1 – KDD4**.

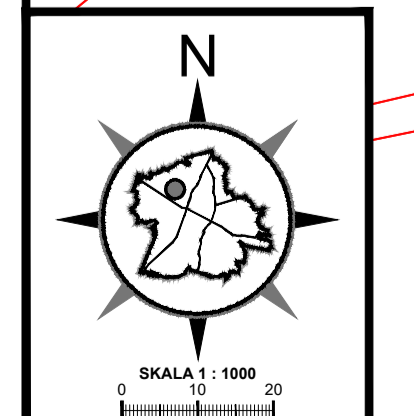
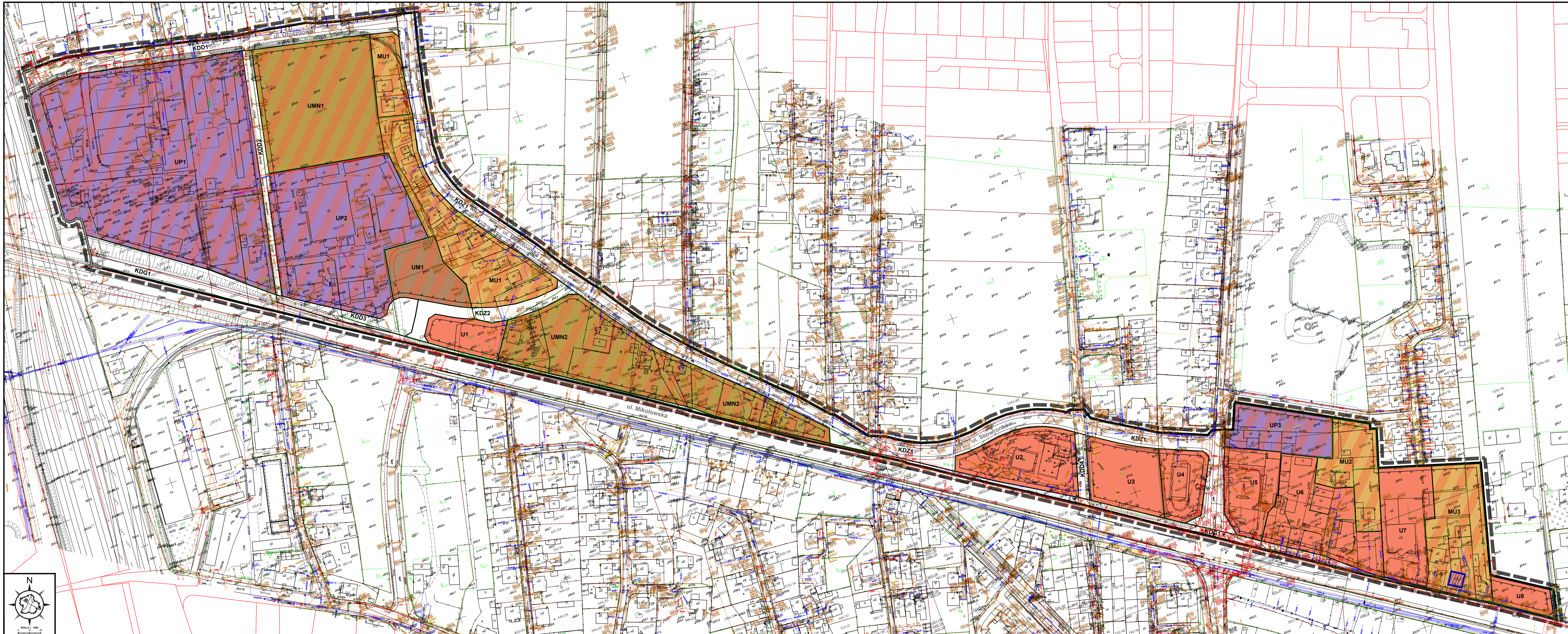
#### **§ 25**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

#### **§ 26**

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

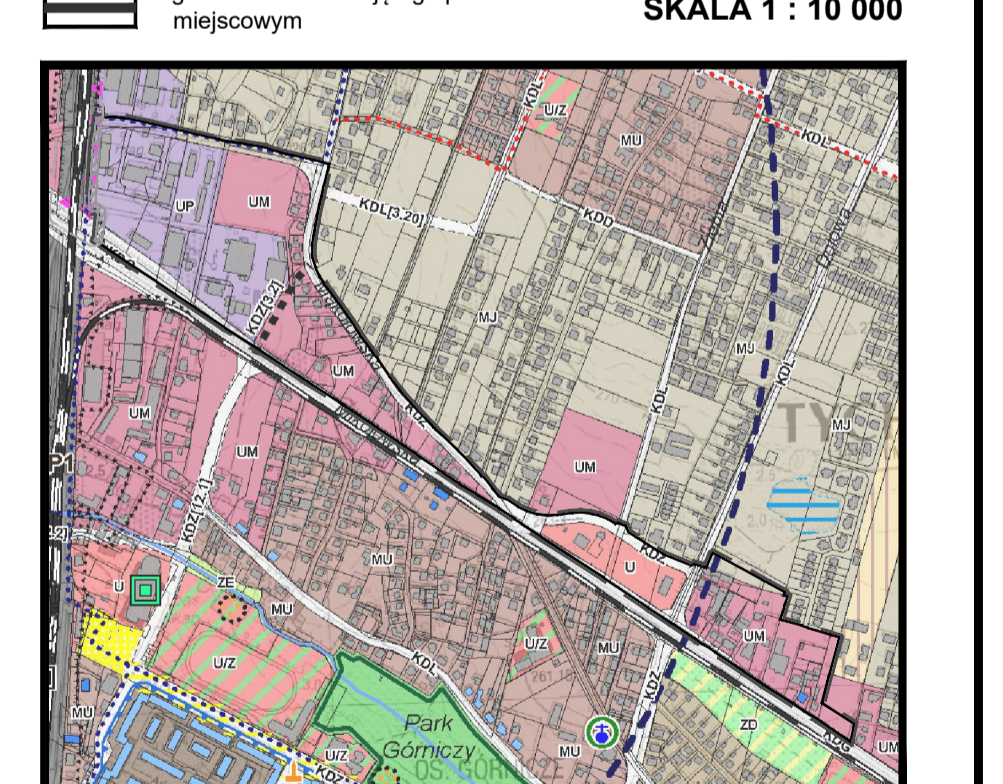




**Z A Ł A C Z N I K N R 1**  
**DO UCHWAŁY NR ...../...../23**  
**RADY MIASTA TYCHY**  
**Z DNIA ..... 2023r.**  
**PLAN MIEJSCOWY DLA OSIEDLA**  
**MAKOŁOWIEC W TYCHACH - ETAP III**  
**RYСУNEK PLANU SKALA 1 : 1000**

- LEGENDA:**  
**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**
- granice obszaru planu
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - nieprzekraczalne linie zabudowy
  - MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
  - UMN - tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej
  - UM - teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej
  - U - tereny zabudowy usługowej
  - UP - tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej
  - KDG - teren komunikacji - droga publiczna klasy głównej
  - KDZ - teren komunikacji - drogi publiczne klasy zbiorczej
  - KDD - teren komunikacji - drogi publiczne klasy dojazdowej
  - zabudki nieregularne - budynek objęty ochroną zabytków na mocy planu miejscowego, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków
  - strefa ograniczonej zabudowy i zagospodarowania - 10 m wzdłuż terenów kolejowych linii nr 139
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- granica strefy 10 m wzdłuż terenów kolejowych linii nr 139 poza obszarem planu

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW**  
**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TYCHY**  
**ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR 0150/III/140/2002**  
**RADY MIASTA TYCHY Z DNIA 18 GRUDNIA 2002 Z PÓŹN. ZM.**  
**RYСУNEK STUDIUM MIASTA TYCHY**  
**SKALA 1 : 10 000**



- ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ - KIERUNKI**  
**PRZEZNACZENIA TERENÓW**
- MU - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej
  - UMN - obszary zabudowy usługowo-mieszkaniowej
  - UM - obszary zabudowy usługowo-mieszkaniowej
  - U - obszary zabudowy usługowej
  - UP - obszary zabudowy usługowo-produkcyjnej
  - KDG - obszary dróg publicznych klasy głównej
  - KDZ - obszary dróg publicznych klasy zbiorczej
  - KDD - obszary dróg publicznych klasy dojazdowej
  - zabudki nieregularne - budynek objęty ochroną zabytków na mocy planu miejscowego, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków
  - strefa ograniczonej zabudowy i zagospodarowania - 10 m wzdłuż terenów kolejowych linii nr 139
- KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DRÓG PUBLICZNYCH**  
 KDG - droga główna  
 KDZ - droga zbiorcza  
 KDD - droga lokalna
- ELEMENTY STRUKTURY PRZESTRZENNEJ WYMAGAJĄCE ZACHOWANIA**  
 DRAZ REHABILITACJI - OBIEKTY I OBSZARY WSKAZANE DO UJĘCIA W EWIDENCJI ZABYTKÓW - ZABYTKI NIERUCHOMOŚCI
- obiekt architektoniczny i budowlany o wartości zabytkowej
- budynek objęty ochroną

Układ współrzędnych zgodny z obowiązującym systemem odniesień przestrzennych: PL-2000(8)  
 Mapa zasadnicza w postaci wektorowej z Państwowego Zespołu Geodezyjnego i Kartograficznego udostępniona przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Tychach w grudniu 2022 r.