DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 16 października 2023 r.

Poz. 7679

Podpisany przez:
Elżbieta Żabicka-Łakomy
Data: 16.10.2023 09:49:04

UCHWAŁA NR LIII/1002/23
RADY MIASTA TYCHY

z dnia 28 września 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 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 997 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), art. 67 ust. 3 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U z 2023 r. poz. 1688), 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 uchwala

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. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;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:

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 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, 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) strefa ograniczonej zabudowy i zagospodarowania – 10 m wzdłuż terenów kolejowych linii nr 139;

g) strefa (sz) – strefa zieleni urządzonej;

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 najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyżej położonego elementu instalacji lub urządzenia technicznego,

   b) budowli stanowiących całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – mierzona od najniższego poziomu terenu na zewnętrznym obrysie obiektu do najwyżej 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 m² w granicach działki budowlanej, w zakresie: handlu detalicznego, gastronomi, 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 następujące 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 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, 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) 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.

§ 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, szeregowa, 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 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 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 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;

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 na terenach oznaczonych symbolami:

a) U1, U2, U4-U8 – maks. 1,2,

b) U3 – maks. 1,0;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami:

a) U1, U2, U4-U8 – min. 15%,

b) U3 – min. 20%;

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) w strefach **(sz)** oznaczonych na rysunku planu dopuszczenie wyłącznie zieleni urządzonej;

10) zakaz lokalizacji:

a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami, tymczasowymi obiektami budowlanymi,

b) budynków lub tymczasowych obiektów budowlanych – o elewacjach wykonanych z blachy falistej lub trapezowej,

c) garaży wolnostojących oraz zespołów garaży;

11) 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;

12) 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) 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.

§ 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, wytłaczania 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) 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.

§ 14. Dla t**erenu 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 m² powierzchni użytkowej,

b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m² 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 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,

b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m² powierzchni użytkowej;

5) dla handlu bez samoobsługi i aptek:

a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 50 m² powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,

b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m² powierzchni handlowej lecz nie mniej niż 2 miejsca;

6) dla handlu z samoobsługą:

a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 50 m² 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 m² powierzchni sprzedaży;

7) hurtownie, magazyny, składy budowlane, centra ogrodnicze, centra logistyczne:

a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 200 m² powierzchni użytkowej,

b) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 2 stanowiska pracy,

c) 1 miejsce parkingowe dla samochodów ciężarowych na 500 m² 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 m² powierzchni użytkowej,

b) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 2 stanowiska pracy,

c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 40 m² powierzchni użytkowej;

11) dla przedszkoli i żłobków:

a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 40 m² powierzchni użytkowej,

b) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 2 stanowiska pracy,

c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 40 m² powierzchni użytkowej;

12) dla pozostałych usług lub produkcji – 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m² 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 połaci 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° 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^2,

- dla zabudowy bliźniaczej – min. 400 m²;

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 m²,
- dla zabudowy grupowej – min. 300 m²,
- dla zabudowy bliźniaczej – min. 400 m²,
- dla zabudowy wolnostojącej – min. 800 m²;

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

a) szerokość frontów działek – min. 20 m,

b) powierzchnia działek – min. 2000 m²;

5) dla terenów o symbolach **U1-U8**:

a) szerokość frontów działek – min. 20 m,

b) powierzchnia działek – min. 1000 m²;

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

a) szerokość frontów działek – min. 25 m,

b) powierzchnia działek – min. 2000 m²;

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.

Przewodnicząca Rady Miasta Tychy

Barbara Konieczna

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LIII/1002/23
RADY MIASTA TYCHY
Z DNIA 28 WRZEŚNIA 2023r.
PLAN MIEJSCOWY DLA OSIEDLA MĄKOŁOWIEC W TYCHACH - ETAP III

RYSUNEK 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 - tereny komunikacji - drogi publiczne klasy zbiorczej
- KDD - tereny komunikacji - drogi publiczne klasy dojazdowej
- zabytek nieruchomy - 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
- (sz) - strefa zieleni urządzonej

OZNACZENIA INFORMACYJNE

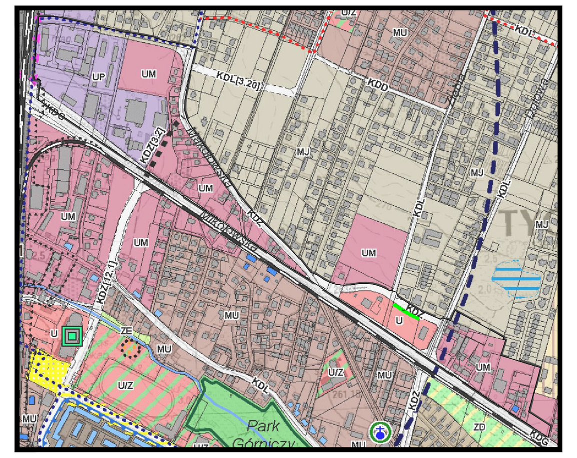
- granica strefy 10 m wzdłuż terenów kolejowych linii nr 139 poza obszarem planu

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TYCHY ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR 0150/III/40/2002 RADY MIASTA TYCHY Z DNIA 18 GRUDNIA 2002 r. Z PÓŹN. ZM.

RYSUNEK STUDIUM MIASTA TYCHY

- granice obszaru objętego planem miejscowym

SKALA 1 : 10 000



ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ - KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW

- **MJ** - obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- **UM** - obszary zabudowy usługowo-mieszkaniowej niskiej
- **U** - obszary usługowe
- **UP** - obszary usługowo-produkcyjne
- **KD..** - obszary dróg i placów (w klasach: S(GP), GP, G, Z, L, D)

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO KLASYFIKACJA FUNKCJONALNA DRÓG PUBLICZNYCH

- **KDG** - droga główna
- **KDZ** - droga zbiorcza
- **KDL** - droga lokalna
- [1.1] drogi planowane [numer odcinka zgodnie z tekstem]
- [15] drogi planowane - przebieg do przesądzenia w planie miejscowym

ELEMENTY STRUKTURY PRZESTRZENNEJ WYMAGAJĄCE ZACHOWANIA ORAZ REHABILITACJI - OBIEKTY I OBSZARY WSKAZANE DO UJĘCIA W EWIDENCJI ZABYTKÓW - ZABYTKI NIERUCHOME

- dzieła architektury i budownictwa o wartości zabytkowej - budynki indywidualne

Układ współrzędnych zgodny z obowiązującym systemem odniesień przestrzennych: PL-2000(6)

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego udostępniona przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Tychach w grudniu 2022 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIII/1002/23

Rady Miasta Tychy

z dnia 28 września 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 997 z późn. zm.) Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 11 lipca 2023 r. do 9 sierpnia 2023 r.** projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Mąkołowiec w Tychach – etap III, w wyznaczonym terminie (to jest do 23 sierpnia 2023 r.), wniesiono następujące uwagi:

1. Uwagi, złożone w dniu 18 sierpnia 2023 r. (pismo z 10 sierpnia 2023 r.) przez grupę osób fizycznych, w tym prowadzących działalność gospodarczą, odnoszące się do terenu o symbolu **U3** i działki ewidencyjnej nr 4082/85, dotyczące:

1) przesunięcia nieprzekraczalnej, północnej linii zabudowy, w kierunku południowym, do linii wyznaczonej przez połączenie północnych stron budynków sąsiednich (…) – **przyjąć w części**.

W planie miejscowym nieprzekraczalne linie zabudowy zostaną odsunięte o dodatkowe 3 m od linii rozgraniczającej z terenem ul. Skowronków. Po wprowadzonych zmianach odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy terenu **U3** (i terenu o symbolu KDZ1 – ul. Skowronków) będzie wynosić 7 m. Proponowane w uwadze odsunięcie linii zabudowy o 15 m od północnej linii rozgraniczającej teren **U3** (przy szerokości działki około 58 m) byłoby zbyt daleko posuniętym ograniczeniem prawa własności nieruchomości, w tym prawa do zabudowy nieruchomości.

2) ustanowienia strefy zieleni na całej długości i szerokości działki, powstałej w wyniku przesunięcia linii zabudowy (o której mowa w pkt 1), wraz z nasadzeniem drzew gatunków szlachetnych (…) – **przyjąć w części**.

W planie miejscowym w północnej części terenu o symbolu **U3** zostanie wprowadzona strefa zieleni. Do ustaleń dla strefy nie zostaną wprowadzone nakazy nasadzeń konkretnych gatunków drzew, ponieważ nie jest to przedmiot planu miejscowego.

3) ograniczenia zabudowy usługowej do budynków handlowych o powierzchni jednego budynku nie większej niż 1000 m² – **odrzucić**.

Ograniczenie przeznaczenia terenu zabudowy usługowej wyłącznie do funkcji handlowej nie jest merytorycznie uzasadnione, również ze względu na kierunki zagospodarowania określone w Studium Miasta Tychy oraz lokalizacje przy drodze krajowej. Ograniczenie powierzchni zabudowy pojedynczego budynku w tym konkretnym terenie nie jest uzasadnione, ponieważ teren aktualnie obejmuję jedną działkę budowlaną, dla której wskaźnik powierzchni zabudowy pozwala na zrealizowanie budynków o maksymalnej łącznej powierzchni zabudowy wynoszącej około 1800 m². Dodatkowym ograniczeniem powierzchni zabudowy są również minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej lub wskaźniki parkingowe.

4) zakaz budowy stałych budynków usługowych o konstrukcji stalowej, a zwłaszcza z elewacją stalową w postaci blachy trapezowej lub falistej – **przyjąć w części.**

W terenie o symbolu **U3** dla elewacji budynków zostanie wprowadzony zakaz stosowania blachy trapezowej lub falistej.

Konstrukcja budynków, o ile nie ma cech zabytkowych, nie jest przedmiotem planu miejscowego.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LIII/1002/23

Rady Miasta Tychy

z dnia 28 września 2023 r.

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.

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.)

Rada Miasta Tychy
stwierdza, że:

1) do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Tychy, wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Mąkołowiec w Tychach – etap III zalicza się budowę, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych dróg publicznych, obiektów i urządzeń w terenach o symbolach: **KDG1**, **KDZ1**, **KDZ2**, **KDD1**-**KDD4**;
2) inwestycje wskazane w pkt 1 będą finansowane lub współfinansowane z budżetu Gminy Tychy lub jednostek organizacyjnych Gminy Tychy;
3) jako źródło finansowania dopuszcza się również środki zewnętrzne.

Załącznik Nr 4

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę