

**UCHWAŁA NR VII/120/24
RADY MIASTA TYCHY**

z dnia 28 listopada 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego
w rejonie ulic: Beskidzkiej, Oświęcimskiej, Długiej i Goździków w Tychach – etap II**

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 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), 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.), 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) oraz 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. 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 obszaru położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej, Oświęcimskiej, Długiej i Goździków w Tychach - etap II 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 obszaru położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej, Oświęcimskiej, Długiej i Goździków w Tychach - etap II, 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, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu 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 oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu;
- 6) Rozdział 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 7) Rozdział 7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) Rozdział 8. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 9) Rozdział 9. Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 5, 7, 9, 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 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 około 27,5 ha i stanowi II etap realizacji Uchwały Nr 0150/XIV/295/07 Rady Miasta Tychy z dnia 29 listopada 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej, Oświęcimskiej, Długiej i Goździków.

§ 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 archeologiczny – stanowisko archeologiczne AZP 101-48/1 Jaroszwice, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków pod kartą nr GEZ V/8,
- f) strefa (sz) – strefa zieleni urządzonej;

2) informacyjne:

- a) wodociąg magistralny Ø1400 mm,
- b) gazociąg wysokiego ciśnienia Ø300 mm CN 2,5 MPa.

§ 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

- 1) **obszar planu** – wszystkie tereny w granicach objętych planem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) **teren** – część obszaru planu wyodrębniona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym ją spośród innych terenów, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu, określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza nieprzekraczalną linią zabudowy, o ile z ustaleń szczegółowych planu miejscowego nie wynika inaczej:
 - 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 1 m;

- 4) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 5) **wysokość obiektów budowlanych** – różnica pomiędzy wysokością:
- a) najwyżej położonego punktu budynku wraz z instalacjami lub urządzeniami budowlanymi i technicznymi, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
- b) najwyżej położonego punktu budowli wraz z instalacjami i urządzeniami budowlanymi, a najniżej położonego punktu budowli w stosunku do poziomu terenu;
- 6) **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;
- 7) **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;
- 8) **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;
- 9) **usługi biurowe** – usługi finansowe, biura rachunkowe, nieruchomości, projektowe, kancelarie, agencje reklamowe, redakcje prasowe, usługi pocztowe, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
- 10) **usługi drobne** – usługi, o łącznej powierzchni użytkowej lokali lub budynków nieprzekraczającej 100 m² w granicach działki budowlanej, w zakresie: handlu detalicznego, gastronomii, naprawy obuwia i wyrobów skórzaných, 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;
- 11) **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;
- 12) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, podziemnego uzbrojenia terenu – wraz z urządzeniami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 13) **infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu** – infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu, o której mowa w Ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 733).

§ 6

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

- 1) **MN1 – MN8** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MU1 – MU2** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) **UMN1 – UMN2** – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) **U1 – U3** – tereny zabudowy usługowej;
- 5) **UP1** – teren zabudowy usługowo-produkcyjnej;
- 6) **Z1 – Z6** – tereny zieleni;
- 7) **WS1 – WS5** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 8) **KDL1** – teren komunikacji - droga publiczna klasy lokalnej;
- 9) **KDD1** – teren komunikacji - droga publiczna klasy dojazdowej;
- 10) **KDW1 – KDW9** – tereny komunikacji - drogi wewnętrzne.

Rozdział 2.

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

§ 7

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolami **MN1 – MN8**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z dopuszczeniem w lokalach użytkowych usytuowanych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych usług w zakresie:

- a) usług biurowych,
- b) usług drobnych,
- c) usług społecznych;

2) forma zabudowy – wolnostojąca;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;

5) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,00, maks. 0,6;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45%;

7) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

- dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°,
- dachy płaskie wyłącznie dla budynków albo części budynków o wysokości maks. 7,5 m,

b) budynków innych niż wymienione w lit. a, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych – maks. 9,0 m,
- innych niż wymienione w tiret pierwsze – maks. 6,0 m,

b) budowli - maks. 9,0 m;

9) wysokość obiektów budowlanych – maks. 14,0 m, w tym wysokość wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 6,0 m;

10) 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;

11) 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,

12) zakaz lokalizacji:

- a) miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów, towarów lub surowców poza budynkami,
- b) budynków gospodarczych, garaży, tymczasowych obiektów budowlanych – o elewacjach wykonanych z blachy falistej lub trapezowej,
- c) powyżej 2 miejsc do parkowania w formie garaży;

13) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 20, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 - 7 i 9;

14) 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, z zastrzeżeniem pkt 8, 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 mieszkaniowo-usługowej**, oznaczonych symbolami **MU1 – MU2**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z usługami w zakresie:

- usług biurowych,
- usług drobnych,
- usług społecznych,
- usług gastronomii,
- handlu detalicznego,

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) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;

5) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,00, maks. 0,7;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;

7) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkaniowo-usługowych:

- dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°,
- dachy płaskie, wyłącznie dla budynków albo części budynków o wysokości maks. 7,5 m,

b) budynków innych niż wymienione w lit. a, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkaniowo-usługowych – maks. 9,0 m,
- innych niż wymienione w tiret pierwsze – maks. 6,0 m,

b) budowli - maks. 9,0 m;

9) wysokość obiektów budowlanych – maks. 14,0 m, w tym wysokość wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 6,0 m;

10) 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;

11) dopuszczenie:

a) realizacji pokryć połąci 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, mieszkaniowo-usługowych w granicach działek budowlanych wyłącznie na zasadach zabudowy bliźniaczej;

12) zakaz lokalizacji:

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

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

c) powyżej 2 miejsc do parkowania w formie garaży;

d) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 20, 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, z zastrzeżeniem pkt 8, 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 **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 usług, w lokalach użytkowych usytuowanych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, w zakresie wymienionym w lit. a;

2) forma zabudowy:

a) budynków usługowych, usługowo-mieszkaniowych – wolnostojąca,

b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – grupowa, szeregową, bliźniacza, wolnostojąca;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;

5) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,00, maks. 0,8;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

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) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków:

- usługowych, usługowo-mieszkaniowych, mieszkalnych jednorodzinnych - maks. 9,0 m,
- budynków innych niż wymienione w tiret pierwsze – maks. 6,0 m;

b) budowli - maks. 9,0 m;

9) wysokość obiektów budowlanych – maks. 14,0 m, w tym wysokość wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 6,0 m;

10) 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 polichloru 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;

11) 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;

12) zakaz lokalizacji:

- a) miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów, towarów lub surowców poza budynkami,
- b) budynków gospodarczych, garaży, tymczasowych obiektów budowlanych – o elewacjach wykonanych z blachy falistej lub trapezowej,
- c) powyżej 10 miejsc do parkowania w formie garaży;

13) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 20, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 - 7 i 9;

14) 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.

§ 10

Dla **terenu zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **U1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa, z wykluczeniem gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,00, maks. 1,0;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%, z czego co najmniej połowa urządzona jako nieutwardzona powierzchnia na gruncie zapewniająca wegetację roślin, z wykluczeniem zastosowania geokraty, kostki betonowej ażurowej i żwiru;
- 6) geometria dachów:
 - a) dachy płaskie,
 - b) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków:
 - usługowych – maks. 12,0 m,
 - budynków innych niż wymienione w tiret pierwsze – maks. 6,0 m,
 - b) budowli – maks. 12,0 m;
- 8) wysokość obiektów budowlanych – maks. 15,0 m, w tym wysokość wież wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 6,0 m;
- 9) 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;
- 10) zakaz lokalizacji:

- a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami lub tymczasowymi obiektami budowlanymi,
- b) tymczasowych obiektów budowlanych - o elewacjach wykonanych z blachy falistej i trapezowej;
- 11) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 20, 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) któregośkolwiek z warunków, o których mowa w pkt 1 - 6 – 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 usługowej**, oznaczonego symbolem **U2**, 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) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,00, maks. 1,0;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%, z czego co najmniej połowa urządzona jako nieutwardzona powierzchnia na gruncie zapewniająca wegetację roślin, z wykluczeniem zastosowania geokraty, kostki betonowej ażurowej i żwiru;
- 6) geometria dachów:
 - a) dachy płaskie,
 - b) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków:
 - usługowych – maks. 10,0 m,
 - budynków innych niż wymienione w tiret pierwsze – maks. 6,0 m;
 - b) budowli – maks. 10,0 m;
- 8) wysokość obiektów budowlanych – maks. 15,0 m, w tym wysokość wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 6,0 m;
- 9) 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;
- 10) w strefie (**sz**) oznaczonej na rysunku planu:
 - a) nakaz urządzenia zieleni izolacyjnej, w tym w formie szpalerów lub pasa zieleni zimozielonej,
 - b) dopuszczenie urządzenia zieleni urządzonej;

11) zakaz lokalizacji:

- a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami lub tymczasowymi obiektami budowlanymi,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych - o elewacjach wykonanych z blachy falistej i trapezowej;
- 12) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 20, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 - 6;
- 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 - 6 – 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.

§ 12

Dla **terenu zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **U3**, 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) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,00, maks. 1,0;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 15%;
- 6) geometria dachów:
 - a) dachy płaskie,
 - b) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków:
 - usługowych – maks. 10,0 m,
 - budynków innych niż wymienione w tiret pierwsze – maks. 6,0 m;
 - b) budowli – maks. 10,0 m;
- 8) wysokość obiektów budowlanych – maks. 15,0 m, w tym wysokość wieł wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 6,0 m;
- 9) 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;
- 10) 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;

11) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 20, 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) któregośkolwiek z warunków, o których mowa w pkt 1 - 6 – 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.

§ 13

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

1) przeznaczenie:

a) zabudowa usługowa, z wykluczeniem gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,

b) zabudowa produkcyjna w zakresie:

- produkcji elektroniki,
- produkcji przewodów i kabli elektronicznych i elektrycznych;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 35%;

4) nadziemna intensywności zabudowy - min. 0,00, maks. 0,7;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%;

6) geometria dachów:

a) dachy płaskie,

b) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków:

- usługowych, produkcyjnych – maks. 10,0 m,
- budynków innych niż wymienione w tiret pierwsze - maks. 6,0 m;

b) budowli – maks. 10,0 m;

8) wysokość obiektów budowlanych - maks. 15,0 m, w tym wysokość wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 6,0 m;

9) 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;

10) 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;

11) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 20, 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) 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 **terenów zieleni**, oznaczonych symbolami **Z1 – Z6**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zieleń, z dopuszczeniem lokalizacji:
 - a) budowli hydrotechnicznych,
 - b) ciągów pieszych lub rowerowych;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 65 %;
- 3) dla dróg wewnętrznych, ciągów pieszych lub rowerowych oraz budowli hydrotechnicznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 20, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt. 1, 2 oraz nie ustala się: wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wskaźnika intensywności zabudowy, geometrii dachu;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m.

§ 15

Dla **terenów wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczonych symbolami **WS1 – WS5**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budowli hydrotechnicznych, kładek pieszych lub rowerowych, obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 20, dla których nie ustala się: wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wskaźnika intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, geometrii dachu, wysokości zabudowy;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m.

§ 16

Dla **terenu komunikacji – droga publiczna klasy lokalnej**, oznaczonego symbolem **KDL1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 14,5 m do 74,5 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) dopuszczenie zieleni urządzonej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m.

§ 17

Dla **terenu komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej**, oznaczonego symbolem **KDD1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, od 8 m do 20,5 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) dopuszczenie zieleni urządzonej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m.

§ 18

Dla **terenów komunikacji – drogi wewnętrzne**, oznaczone symbolami **KDW1 – KDW9**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi wewnętrzne;
- 2) szerokość pasów drogowych lub części pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu dla terenów o symbolach:
 - a) **KDW1** od 8,5 m do 21 m,
 - b) **KDW2** od 6 m do 17 m,
 - c) **KDW3** od 6 m do 16 m,
 - d) **KDW4** od 8 m do 18 m,
 - e) **KDW5** od 8 m do 18 m,
 - f) **KDW6** od 8 m 14 m,
 - g) **KDW7** od 6 m do 10 m,
 - h) **KDW8** od 10 m do 13 m,
 - i) **KDW9** od 10 m do 20 m;
- 3) dopuszczenie zieleni urządzonej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m.

Rozdział 3.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 19

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 do parkowania dla samochodów lub rowerów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:

- 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych albo części mieszkalnych budynków – 2 miejsca postojowe na każde mieszkanie;
- 2) dla zabudowy usługowej z zakresu usług biurowych, drobnych, społecznych:
 - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 20 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 20 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 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;

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) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każdy gabinet,
- b) 1 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 2024 r. poz. 320), ustala się nakaz zapewnienia miejsc do parkowania 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 miejsc do parkowania, 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

§ 20

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 **bezprowodowej łączności publicznej** – dopuszczenie lokalizacji wyłącznie:
 - a) infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu na terenach oznaczonych symbolami **MN1 – MN8, MU1 – MU2, 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: w110, wo110, woA150, wo160, wo200, 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, 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: kd200, kd250, kd315, kd400, kd500 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: gs40, gs63, gs90 oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 10) w zakresie **telekomunikacji** – dostęp do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprowodowej, 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 2023 r., poz. 1469 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 2023 r., poz. 1587 z późn. zm.).

Rozdział 5.

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY ORAZ ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

§ 21

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:

- a) minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w **Rozdziale 2**,
 - b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, 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 2024 r., poz. 54) na terenach oznaczonych symbolami:
- a) **MN1 – MN8** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MU1 – MU2, UMN1 – UMN2** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Rozdział 6.

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

§ 22

1. W obszarze planu położony jest zabytek archeologiczny oznaczony na rysunku planu i ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków pod kartą nr GEZ V/8 jako stanowisko archeologiczne AZP 101 48/1.
2. Dla zabytku, o którym mowa w **ust. 1**:
 - 1) ustala się ochronę konserwatorską na podstawie ustaleń planu miejscowego;
 - 2) zastosowanie mają art. 31 ust. 1a, art. 32 ust. 1, art. 33 ust. 1. Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840 z późn. zm.).

Rozdział 7.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

§ 23

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 **MN1 – MN8**:
 - a) szerokość frontów działek – dla zabudowy wolnostojącej – min. 16 m,
 - b) powierzchnia działek – dla zabudowy wolnostojącej – min. 600 m²;
 - 3) dla terenów o symbolach **MU1 – MU2**:
 - a) szerokość frontów działek:
 - dla zabudowy wolnostojącej – min. 18 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej – min. 14 m,
 - b) powierzchnia działek:
 - dla zabudowy wolnostojącej – min. 800 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej – min. 500 m²;
 - 4) dla terenów o symbolach **UMN1 – UMN2**:
 - 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. 16 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. 600 m²;

5) dla terenów o symbolach **U1 – U3**:

a) szerokość frontów działek – min. 20 m,

b) powierzchnia działek – min. 1000 m²;

6) dla terenu o symbolu **UP1**:

a) szerokość frontów działek – min. 30 m,

b) powierzchnia działek – min. 1400 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.

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

§ 24

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

Rozdział 9.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 25

W obszarze planu ustala się tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, oznaczone następującymi symbolami: **KDL1, KDD1**.

§ 26

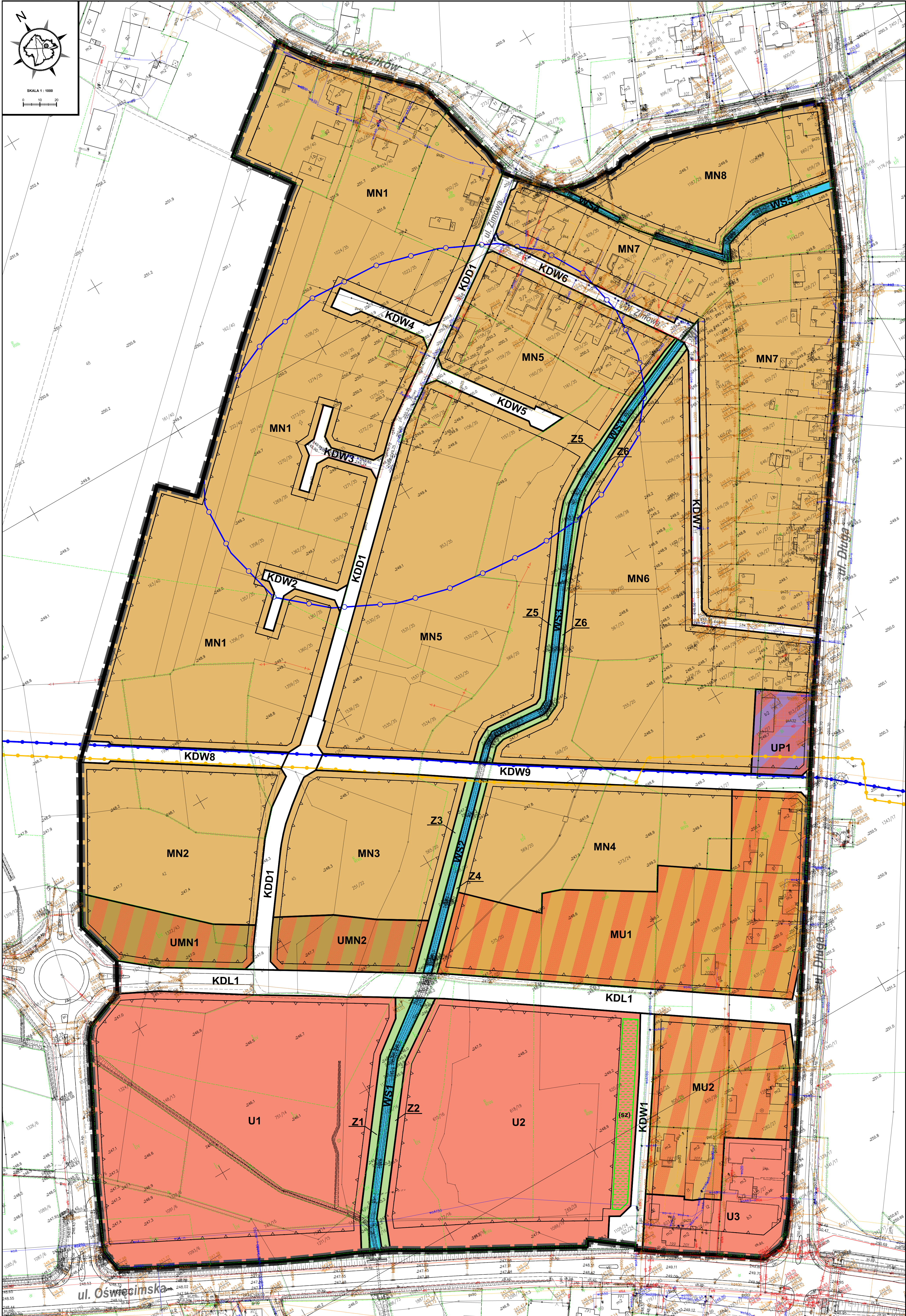
Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 27

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

Przewodniczący Rady
Miasta Tychy

Wojciech Czarnota



Z A Ł A C Z N I K N R 1

DO UCHWAŁY NR VII/120/24
RADY MIASTA TYCHY Z DNIA 28 LISTOPADA 2024 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC: BESKIDZKIEJ,
OSWIECIMSKIEJ, DŁUGIEJ I GOŹDZIKÓW W TYCHACH - etap II

RYСУNEK PLANU

SKALA 1 : 1000

LEGENDA :

OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE:

- granice obszaru planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MU - tereny zabudowy mieszkaniowej - usługowej
- UMN - tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej
- U - tereny zabudowy usługowej
- UP - teren zabudowy usługowo-produkcyjnej
- Z - tereny zieleni
- WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- KDL - teren komunikacji - droga publiczna klasy lokalnej
- KDD - teren komunikacji - droga publiczna klasy dojazdowej
- KDW - tereny komunikacji - drogi wewnętrzne
- zabytek archeologiczny - stanowisko archeologiczne AZP 101-48/1 Jarosławice, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków pod kartą nr GEZ V/8
- (SZ) - strefa zieleni urządzonej

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

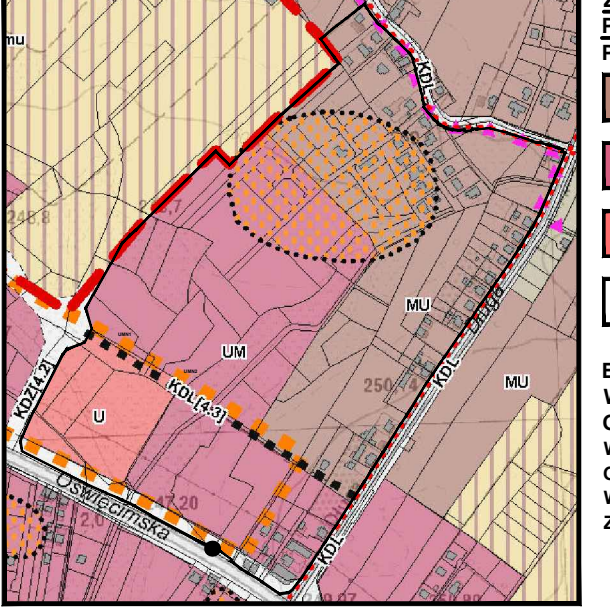
- wodociąg magistralny Ø1400 mm
- gazociąg wysokiego ciśnienia Ø300 mm CN 2,5 MPa

WYRYS ZE "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TYCHY" ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR D150/III/40/2002 RADY MIASTA TYCHY Z DNIA 18 GRUDNIA 2002 R. Z POZ. ZM.

RYСУNEK STUDIUM MIASTA TYCHY

SKALA 1 : 10000

granice obszaru objętego planem miejscowym



ELEMENTY STRUKTURY PRZESTRZENNEJ WYMAGAJĄCE UKSZTAŁTOWANIA
STRATEGICZNE OBSZARY ROZWOJOWE

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO - KLASYFIKACJA FUNKCJONALNA DRÓG PUBLICZNYCH
KDZ - droga zbiorcza KDL - droga lokalna KDW - droga wewnętrzna
- drogi planowane - przebieg do przesądzenia w planie miejscowym

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 - licencja nr GWG-ODGIK.6642.352.2024_2477_P

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 2024 r. poz. 1130) oraz 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. poz. 1688) Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od **2 kwietnia 2024 r.** do **2 maja 2024 r.** projektu miejscowego planu zagospodarowania dla obszaru położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej, Oświęcimskiej, Długiej i Goździków w Tychach – etap II, w wyznaczonym terminie (to jest do 16 maja 2024 r.), wniesiono następujące uwagi:

1. Uwagi, złożone w dniu 29 kwietnia 2024 r. (pismo z 29 kwietnia 2024 r.) przez spółkę osobową, odnoszące się do terenu o symbolu **U1** i dotyczące:

1) zwiększenia maksymalnego udziału powierzchni zabudowy z 50% do 65% (...) – **odrzuć**.

Dla terenu o symbolu U1 maksymalny udział powierzchni zabudowy (50%) został ustalony zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy. Plan miejscowy musi być zgodny ze Studium, dlatego uwaga została odrzucona.

2) zmniejszenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 20% do 17,5% – **odrzuć**.

Uwaga została odrzucona ponieważ utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej służy, w szczególności retencji wody w granicach działki budowlanej i adaptacji do zmian klimatycznych. Dodatkowo wszystkie tereny usługowe przeznaczone w planie pod nowe inwestycje mają minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej o wartości 20%.

3) zwiększenia maksymalnej wysokości budynków usługowych oraz budowli z 10 m do 16 m – **przyjąć w części**.

W planie miejscowym, dla terenu o symbolu **U1**, maksymalna wysokość budynków usługowych oraz budowli zwiększona zostanie do 12 m. Dalsze zwiększanie wysokości zabudowy nie jest uzasadnione, ze względu na potrzebę kształtowania ładu przestrzennego i kontekst przestrzenny istniejącej zabudowy.

4) zwiększenia maksymalnej wysokości obiektów budowlanych z 15 m do 21 m – **odrzuć**.

Dla terenu o symbolu **U1** maksymalna wysokość obiektów zostanie utrzymana w wartości maks. 15 m, ponieważ dalsze zwiększanie tej wysokości nie jest uzasadnione kontekstem istniejącej zabudowy w rejonie ul. Oświęcimskiej.

2. Uwagę, złożoną w dniu 2 maja 2024 r. (pismo z 29 kwietnia 2024 r.) przez osobę fizyczną, odnoszącą się do terenu o symbolu **KDL1** i działki ewidencyjnej 631/27, dotyczącą braku zgody na wyznaczenie terenu drogi o symbolu KDL1 poprzez działkę nr 631/27 – **odrzuć**.

Uwaga została odrzucona, ponieważ kwestionowany teren drogi o symbolu KDL1 oraz jej lokalizacja i klasa wynikają ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy, a plan miejscowy musi być zgodny ze Studium. Dodatkowo teren drogi o symbolu KDL1 stanowi powiązanie komunikacyjne dla innej projektowanej drogi publicznej o symbolu KDD1 oraz przewidziany jest do obsługi terenów planowanych pod zabudowę, które aktualnie nie mają obsługi komunikacyjnej.

3. Uwagę, złożoną w dniu 6 maja 2024 r. (pismo z 6 maja 2024 r.) przez osobę fizyczną, odnoszącą się do terenu o symbolu **KDW9** i działki ewidencyjnej 1163/27, dotyczącą zawężenia terenu drogi do 6 m – **odrzuć**.

Uwaga została odrzucona, ponieważ kwestionowany teren drogi wewnętrznej o symbolu KDW9 przewidziany jest do obsługi dużych powierzchniowo terenów planowanych pod zabudowę, dlatego

szerokość terenu wynika z docelowych potrzeb funkcjonalnych drogi. Dodatkowo teren drogi i jej zakres wyznaczone zostały w nawiązaniu do przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej i ich stref technicznych, które wykluczają realizację budynków.

4. Uwagę, złożoną w dniu 16 maja 2024 r. (pismo z 15 maja 2024 r.) przez osobę fizyczną, odnoszącą się do terenu o symbolu **U1** i działki ewidencyjnej 1093/6, dotyczącą przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy na całej szerokości działki o min. 5m – **odrzuć**.

Uwaga została odrzucona, ponieważ nieprzekraczalna linia zabudowy wzdłuż ul. Oświęcimskiej została wyznaczona w nawiązaniu do linii zabudowy ustalonej w sąsiadującym planie miejscowym, to jest Uchwale Nr XVII/358/20 Rady Miasta Tychy z dnia 28 maja 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej, Oświęcimskiej, Długiej i Goździków w Tychach – etap I (Dz. Urz. Woj. Śl. z dnia 4 czerwca 2020 r., poz. 4475), a także istniejącej zabudowy usługowej przy ul. Oświęcimskiej. Zatem aktualne ustalenie przebiegu linii zabudowy jest elementem kształtowania ładu przestrzennego.

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. 1130) oraz 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. poz. 1688) 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 obszaru położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej, Oświęcimskiej, Długiej i Goździków w Tychach – etap II zalicza się budowę, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych dróg publicznych, obiektów i urządzeń w terenach o symbolach: **KDL1**, **KDD1**;
- 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 do uchwały Nr VII/120/24
Rady Miasta Tychy
z dnia 28 listopada 2024 r.
Zalacznik4.gml

**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**