

**UCHWAŁA NR .....**

**RADY MIASTA TYCHY**

z dnia ..... 2013 r.

**w sprawie**

**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego  
w rejonie ulic: Jaśkowickiej, Stoczniowców'70 i Bielskiej w Tychach - etap I.**

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 (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn.zm.) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) oraz art. 4 ust. 2 Ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. 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), na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Inicjatyw Lokalnych i Ładu Przestrzennego,

**Rada Miasta Tychy**

**stwierdza,**

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Jaśkowickiej, Stoczniowców'70 i Bielskiej w Tychach - etap I, jest zgodny z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”, które zostało uchwalone Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.

**i uchwała**

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Jaśkowickiej, Stoczniowców'70 i Bielskiej w Tychach - etap I, zwany dalej planem.

**§ 1**

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:
  - Rozdział 1: Przepisy ogólne;
  - Rozdział 2: Przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - Rozdział 3: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
  - Rozdział 4: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
  - Rozdział 5: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - Rozdział 6: Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
  - Rozdział 7: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
  - Rozdział 8: Stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
  - Rozdział 9: Przepisy końcowe.
2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art.15 ust. 2 pkt. 4, 9, 11 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.)

## § 2

1. Załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu, stanowiący integralną część uchwały, sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 1000.
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

Plan obejmuje obszar o powierzchni 29,23 ha w granicach określonych na rysunku planu.

## Rozdział 1 PRZEPISY OGÓLNE

### § 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) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów - zgodnie z § 6,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - e) kierunki powiązań komunikacji pieszej - do zachowania.
- 2) informacyjne:
  - a) istniejąca sieć wodociągowa,
  - b) istniejąca sieć wodociągowa magistralna „Go-Cza I”,
  - c) istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej,
  - d) istniejąca sieć kanalizacji deszczowej,
  - e) istniejąca sieć gazowa,
  - f) istniejąca sieć elektroenergetyczna,
  - g) istniejąca napowietrzna linia wysokiego napięcia 110 kV,
  - h) istniejąca napowietrzna linia średniego napięcia 20 kV,
  - i) istniejąca stacja transformatorowa,
  - j) istniejący rów melioracyjny.

### § 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

- 1) **obszar planu** - wszystkie tereny objęte granicami planu;
- 2) **teren** - część obszaru planu wyodrębniona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o ile z treści planu nie wynika inaczej, oznaczona symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy;
- 4) **wysokość budynków** - wysokość budynku, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.);
- 5) **wysokość zabudowy** - wysokość obiektów budowlanych, w tym: budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, budowli stanowiących całość techniczno - użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiektów małej architektury,

tymczasowych obiektów budowlanych - mierzona od najniższej położonego wejścia do budynku albo od poziomu posadowienia budowli, obiektu tymczasowego lub małej architektury do najwyższego położonego elementu obiektu budowlanego;

- 6) **dach płaski** - dach o kącie nachylenia połaci dachowych maks. 12°;
- 7) **zielen urządzona** - zielen ukształtowana w sposób zaplanowany, wraz z obiektami małej architektury oraz ciągami pieszymi lub rowerowymi;
- 8) **zabudowa mieszkaniowo-usługowa** - o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, w których dopuszcza się wydzielenie lokali użytkowych o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 50 % powierzchni całkowitej budynków, a także budynki towarzyszące.

## § 6

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

- 1) **1MN - 6MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **7MU - 13MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) **14U** - teren zabudowy usługowej;
- 4) **15MZ** - teren zabudowy zamieszkania zbiorowego;
- 5) **16K** - teren infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji sanitarnej;
- 6) **17ZP, 18ZP** - tereny zieleni urządzonej;
- 7) **19Z, 20Z** - tereny zieleni;
- 8) **21ZL** - teren lasów;
- 9) **22WS - 24WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 10) **25KS, 26KS** - tereny komunikacji w zakresie miejsc parkingowych;
- 11) **27KDD, 28KDD** - tereny komunikacji - drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 12) **29KDW - 32KDW** - tereny komunikacji - drogi wewnętrzne.

## Rozdział 2

### PRZEZNACZENIE, PARAMETRY, WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW, ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

## § 7

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami **1MN - 6MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) forma zabudowy - wolnostojąca lub bliźniacza;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu z dopuszczeniem lokalizacji poza linią zabudowy: gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, wykuszy, tarasów, wysuniętych na odległość - maks. 2,0 m oraz schodów zewnętrznych, pochylni lub ramp;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 30 %;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy - maks. 0,7;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 30 %;
- 7) wielkość powierzchni zabudowy jednego budynku:
  - a) wolnostojącego - maks. 300,0 m<sup>2</sup>,
  - b) w zabudowie bliźniaczej - maks. 170,0 m<sup>2</sup>;
- 8) wysokość zabudowy - maks. 17,0 m, w tym wysokość budynków mieszkalnych maks. 12,0 m, gospodarczych i garaży 5,0 m;
- 9) geometria dachów budynków:

- a) mieszkalnych - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od min. 30° do maks. 42°, z dopuszczeniem dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu:
    - wykusze i lukarny - dowolnego kąta nachylenia połaci dachowych,
    - wiaty i zadaszenia - dachów jednospadowych, przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowej od min. 25° do maks. 42°,
  - b) innych niż wymienione w lit. a - dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od min. 25° do maks. 42°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
  - c) dopuszczenie dachów o formie złożonej, tj. dachów płaskich w połączeniu z dachami, o których mowa w lit. a;
- 10) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej o których mowa w §20 pkt 1, 2:
    - a) wysokość zabudowy - maks. 50,0 m, w tym wysokość budynków - maks. 7,0 m,
    - b) ustaleń, o których mowa w **pkt. 3 – 9** nie stosuje się;
  - 11) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
  - 12) zakaz realizacji elewacji z blachy dla garaży nadziemnych oraz budynków gospodarczych;
  - 13) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń z blachy.

## § 8

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej** oznaczonych symbolami **7MU - 13MU** ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa;
- 2) dopuszczenie lokalizacji usług w lokalach lub budynkach, z wykluczeniem usług w zakresie:
  - a) hurtowni, magazynów, składów,
  - b) myjni samochodów,
  - c) salonów sprzedaży pojazdów,
  - d) stacji paliw;
- 3) forma zabudowy - wolnostojąca lub bliźniacza;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem lokalizacji poza linią zabudowy: gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, wykuszy, tarasów, wysuniętych na odległość - maks. 2,0 m oraz schodów zewnętrznych, pochylni lub ramp;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 40 %;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy - maks. 0,8;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 30 %;
- 8) wielkość powierzchni zabudowy jednego budynku:
  - a) wolnostojącego - maks. 300,0 m<sup>2</sup>,
  - b) w zabudowie bliźniaczej - maks. 170,0 m<sup>2</sup>;
- 9) wysokość zabudowy - maks. 17,0 m, w tym wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych maks. 12,0 m, gospodarczych i garaży 5,0 m;
- 10) geometria dachów budynków:
  - a) mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od min. 30° do maks. 42°, z dopuszczeniem dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu:
    - wykusze i lukarny - dowolnego kąta nachylenia połaci dachowych,
    - wiaty i zadaszenia - dachów jednospadowych, przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowej od min. 25° do maks. 42°,

- b) innych niż wymienione w lit. a - dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od min. 25° do maks. 42°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
  - c) dopuszczenie dachów o formie złożonej, tj. dachów płaskich w połączeniu z dachami, o których mowa w lit. a;
- 11) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej o których mowa w §20 pkt 1, 2:
    - a) wysokość zabudowy - maks. 50,0 m, w tym wysokość budynków - maks. 7,0 m,
    - b) ustaleń, o których mowa w **pkt. 4 – 10** nie stosuje się;
  - 12) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
  - 13) nakaz realizacji usług, magazynowania, gromadzenia towarów, materiałów lub surowców wyłącznie w budynku, z dopuszczeniem wykorzystania terenu działki dla realizacji parkingów obsługujących te usługi lub sezonowych „ogródków gastronomicznych”;
  - 14) zakaz realizacji elewacji z blachy dla garaży nadziemnych oraz budynków gospodarczych;
  - 15) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń z blachy.

## § 9

Dla **terenu zabudowy usługowej** oznaczonego symbolem **14U** ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług w zakresie:
  - a) hurtowni, magazynów, składów,
  - b) myjni samochodów,
  - c) salonów sprzedaży pojazdów,
  - d) stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,
  - e) stacji paliw;
- 2) dopuszczenie lokalizacji lokali mieszkalnych powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 40%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy - maks. 1,0;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 15 %;
- 7) wysokość zabudowy: maks. 17,0 m, w tym wysokość budynków usługowych maks. 12,0 m, gospodarczych i garaży 5,0 m;
- 8) geometria dachów budynków:
  - a) usługowych - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od min. 30° do maks. 42°, z dopuszczeniem dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu:
    - wykusze i lukarny - dowolnego kąta nachylenia połaci dachowych,
    - wiaty i zadaszenia - dachów płaskich lub jednospadowych, przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowej od min. 25° do maks. 42°,
  - b) innych niż wymienione w lit. a - dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od min. 25° do maks. 42°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
  - c) dopuszczenie dachów o formie złożonej, tj. dachów płaskich w połączeniu z dachami, o których mowa w lit. a;
- 9) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej o których mowa w §20 pkt 1, 2:
  - a) wysokość zabudowy - maks. 50,0 m, w tym wysokość budynków - maks. 7,0 m,
  - b) ustaleń, o których mowa w **pkt. 3 – 8** nie stosuje się;

- 10) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
- 11) nakaz realizacji usług, magazynowania, gromadzenia towarów, materiałów lub surowców wyłącznie w budynku, z dopuszczeniem wykorzystania terenu działki dla realizacji parkingów obsługujących te usługi lub sezonowych „ogródków gastronomicznych”;
- 12) zakaz realizacji elewacji z blachy dla garaży nadziemnych oraz budynków gospodarczych;
- 13) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń z blachy.

## § 10

Dla **terenu zabudowy zamieszkania zbiorowego** oznaczonego symbolem **15MZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa zamieszkania zbiorowego;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 30 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy - maks. 0,7;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 30 %;
- 6) wysokość zabudowy - maks. 17,0 m, w tym wysokość budynków maks. 12,0 m, gospodarczych i garaży 5,0m;
- 7) geometria dachów budynków:
  - a) zamieszkania zbiorowego - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od min. 30° do maks. 42°, z dopuszczeniem dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu:
    - wykusze i lukarny - dowolnego kąta nachylenia połaci dachowych,
    - wiaty i zadaszenia - dachów jednospadowych, przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowej od min. 25° do maks. 42°,
  - b) innych niż wymienione w lit. a - dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od min. 25° do maks. 42°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
  - c) dopuszczenie dachów o formie złożonej, tj. dachów płaskich w połączeniu z dachami, o których mowa w lit. a;
- 8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej o których mowa w §20 pkt 1, 2:
  - a) wysokość zabudowy - maks. 50,0 m, w tym wysokość budynków - maks. 7,0 m,
  - b) ustaleń, o których mowa w **pkt. 2 – 7** nie stosuje się;
- 9) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
- 10) zakaz realizacji elewacji z blachy dla garaży nadziemnych oraz budynków gospodarczych;
- 11) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z blachy.

## § 11

Dla **terenu infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji sanitarnej** oznaczonego symbolem **16K** ustala się:

- 1) przeznaczenie - pompownia ścieków komunalnych wraz z zapleczem związanym z jej funkcjonowaniem;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 80 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy - maks. 0,8;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 5 %;
- 5) wysokość zabudowy - maks. 50,0m, w tym wysokość budynków 10,0 m;

- 6) geometria dachu - dach płaski.

## § 12

Dla **terenów zieleni urządzonej** oznaczonych symbolami **17ZP i 18ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zieleń urządzona;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) placów zabaw dla dzieci,
  - b) terenowych urządzeń sportu i rekreacji,
  - c) obiektów małej architektury,
  - d) toalet publicznych, w tym kontenerowych;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 10 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy - maks. 0,1;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 80 %;
- 6) wysokość obiektów małej architektury - maks. 5,0 m;
- 7) dopuszczenie lokalizacji toalet o których mowa w **pkt. 2 lit. d**, pod warunkiem zachowania:
  - a) powierzchni zabudowy jednego obiektu - maks. 40,0 m<sup>2</sup>,
  - b) wysokości budynku - maks. 5,0 m,
  - c) geometrii dachu - dach płaski, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połąci dachowych - maks. 25°, z dopuszczeniem form indywidualnych;
- 8) nakaz zachowania powiązań komunikacji pieszej na kierunkach oznaczonych na rysunku planu oraz dopuszczenie realizacji nowych;
- 9) dla terenu o symbolu **17ZP** dopuszczenie zmiany naturalnego ukształtowania terenu;
- 10) wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznej:
  - a) nakaz stosowania w zagospodarowaniu terenów obiektów małej architektury o jednorodnej stylistyce,
  - b) zakaz lokalizacji reklam i tablic informacyjnych niezwiązanych z funkcjonowaniem terenów **17ZP i 18ZP**,
  - c) dopuszczenie realizacji ogrodzenia placów zabaw o wysokości min. 1,5 m, maks. 1,7 m;
- 11) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej o których mowa w §20 pkt 1, 2:
  - a) wysokość zabudowy - maks. 50,0 m, w tym wysokość budynków - maks. 7,0 m,
  - b) ustaleń, o których mowa w **pkt. 3 – 5** nie stosuje się,
  - c) geometrii dachów nie ustala się.

## § 13

Dla **terenów zieleni** oznaczonych symbolami **19Z i 20Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zieleń;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) terenowych urządzeń sportu i rekreacji,
  - b) terenów rolniczych z zakazem zabudowy budynków mieszkalnych;
- 3) nakaz zachowania powiązań komunikacji pieszej na kierunku oznaczonym na rysunku planu oraz dopuszczenie realizacji nowych.
- 4) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej o których mowa w §20 pkt 1, 2:
  - a) wysokość zabudowy - maks. 50,0 m, w tym wysokość budynków - maks. 7 m,
  - b) nie ustala się: intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz geometrii dachu.

## § 14

Dla **terenu lasu** oznaczonego symbolem **21ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie: lasy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami Ustawy o lasach z dnia 28 września 1991 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2011, Nr 12, poz. 59 z późn. zm.), w tym planem urządzenia lasu.

### § 15

Dla **terenów wód powierzchniowych śródlądowych** oznaczonych symbolami **22WS - 24WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie: wody powierzchniowe śródlądowe (Potok Przegon);
- 2) dopuszczenie lokalizacji kładek dla ruchu pieszego lub pieszo-rowerowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budowli i urządzeń związanych z gospodarką wodami opadowymi oraz ochroną przeciwpowodziową.

### § 16

Dla **terenów komunikacji w zakresie miejsc parkingowych** oznaczonych symbolami **25KS i 26KS** ustala się:

- 1) przeznaczenie: parkingi;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla terenu:
  - a) **25 KS** - min. 20 %,
  - b) **26 KS** - min. 5 %.
- 3) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej o których mowa w §20 pkt 1, 2:
  - a) wysokość zabudowy - maks. 50,0 m, w tym wysokość budynków - maks. 7 m,
  - b) nie ustala się: intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz geometrii dachu.

### § 17

Dla **terenów komunikacji** oznaczonych symbolami **27KDD i 28KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie: drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
  - a) dla terenu **27KDD**: min. 5,5m., maks. 26,0 m.,
  - b) dla terenu **28KDD**: min. 10,0 m., maks. 21,0 m.

### § 18

Dla **terenów komunikacji** oznaczonych symbolami **29KDW - 32KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie: drogi wewnętrzne;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
  - a) dla terenu **29KDW**: min. 8,0 m., maks. 24,0 m.,
  - b) dla terenu **30KDW**: min. 3,5 m., maks. 8,0 m.,
  - c) dla terenu **31KDW**: min. 5,0 m., maks. 15,0 m.,
  - d) dla terenu **32KDW**: min. 6,0 m., maks. 16,0 m.

## Rozdział 3

### ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

#### § 19

1. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:
  - 1) dla lokali mieszkalnych - 1,5 miejsca na każde mieszkanie, w tym miejsca w garażu;
  - 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca (w tym w garażach) na mieszkanie;
  - 3) dla zamieszkania zbiorowego - 2 miejsca (w tym garaży) na 10 osób;



- 4) dla usług w zakresie edukacji i pomocy społecznej - 1 miejsce na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 5) dla przedszkoli i żłobków - 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz min. 1 miejsce na 2 stanowiska pracy;
  - 6) salony fryzjerskie, kosmetyczne itp. - 1 miejsce na 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
  - 7) dla aptek i sklepów bez samoobsługi - 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
  - 8) dla sklepów samoobsługowych:
    - a) 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni handlowo-magazynowej,
    - b) 1 miejsce dla samochodu ciężarowego typu TIR,
    - c) 1 miejsce na 3 stanowiska pracy;
  - 9) dla restauracji, kawiarni:
    - a) 1 miejsce na 3 miejsca konsumpcyjne wewnątrz budynku,
    - b) 1 miejsce na 6 miejsc konsumpcyjnych na zewnątrz budynku,
    - c) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
  - 10) dla barów, klubów - 1 miejsce na 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
  - 11) dla usług zdrowia i opieki medycznej:
    - a) 4 miejsca na 1 gabinet,
    - b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
  - 12) dla stacji obsługi pojazdów, warsztatów samochodowych - 2 miejsca na 1 stanowisko obsługi, a w przypadku stacji kontroli pojazdów nie mniej niż - 4 miejsca dla pojazdów do 3,5 t oraz 2 miejsca dla pozostałych pojazdów;
  - 13) motele, hotele, pensjonaty:
    - a) 1 miejsce na każdy pokój,
    - b) 2 miejsca na każde 3 stanowiska pracy;
  - 14) usługi biurowe, a w szczególności agencje reklamowe, biura księgowo, biura nieruchomości, biura projektowe, kancelarie, instytucje finansowe lub ubezpieczeniowe - 1 miejsce na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
  - 15) dla pozostałych usług - 1 miejsce na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.
2. Ustala się następujące sposoby realizacji miejsc, o których mowa w ust. 1 w formie:
    - a) garaży: podziemnych, nadziemnych, wbudowanych w budynek,
    - b) parkingów: podziemnych, terenowych, wbudowanych w budynek.
  3. Ustala się dla usług nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów w ilości min. 1 miejsce na każde 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

## **Rozdział 4** **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW** **INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

### **§ 20**

1. Ustala się następujące **zasady** modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - 1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych, obiektów budowlanych lub urządzeń technicznych służących bezprzewodowej łączności publicznej;
  - 2) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu.
  - 3) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** - w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom - nakaz dostawy wody z sieci

- wodociągowej, w tym z istniejących wodociągów Ø 160 mm, Ø 110 mm, Ø 100 mm, Ø 90 mm, Ø 80 mm oznaczonych na rysunku planu;
- 4) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** - nakaz odprowadzenia poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, w tym istniejące kanały: Ø 1200mm, Ø 1000mm, Ø 800 mm, Ø 500 mm, Ø 400 mm, Ø 300 mm, Ø 250 mm, Ø 200 mm oznaczonych na rysunku planu;
  - 5) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** - dopuszczenie:
    - a) odprowadzenia do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, w tym istniejących kanałów: Ø 1000 mm, Ø 800 mm, Ø 315 mm, Ø 300 mm, Ø 250 mm, Ø 200 mm oznaczonych na rysunku planu,
    - b) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki budowlanej,
    - c) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do Potoku Przygon;
  - 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** - dopuszczenie dostaw z:
    - a) odnawialnych źródeł energii,
    - b) urządzeń zapewniających dostawę ciepła w kogeneracji,
    - c) z indywidualnych źródeł ciepła o efektywności energetycznej urządzeń powyżej min. 80 %;
  - 7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** - dopuszczenie dostaw z sieci gazociągowej w tym z istniejącego gazociągu Ø 110 mm oznaczonego na rysunku planu;
  - 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** - dopuszczenie dostaw:
    - a) z sieci elektroenergetycznej, w tym z istniejących linii elektroenergetycznych: wysokiego napięcia 110 kV, średniego napięcia 20 kV oraz niskiego napięcia oznaczonych na rysunku planu,
    - b) odnawialnych źródeł energii,
    - c) urządzeń zapewniających dostawę energii elektrycznej w kogeneracji;
  - 9) w zakresie **telekomunikacji** - dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejącej linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
  - 10) w zakresie **gospodarki odpadami** - nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jedn. Dz. U. 2012, poz. 391 z późn. zm) oraz opracowaną na podstawie art. 4 tej ustawy Uchwałą Rady Miasta Tychy w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

## Rozdział 5

### ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

#### § 21

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
  - a) minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, o których mowa w **Rozdziale 2**,
  - b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **§ 20**,
- 2) Ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007 r. Nr 120, poz. 826 z późn. zm.) w oparciu o art. 114 ust.1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2008 r., Nr 25, poz. 150 z późn. zm.):
  - a) na terenach oznaczonych symbolami **1MN - 6MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) na terenach oznaczonych symbolami **7MU - 13MU** jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych,

- c) na terenie **15MZ** jak dla terenu zabudowy zamieszkania zbiorowego.

**Rozdział 6**  
**GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW**  
**PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH**  
**PRZEPISÓW**

**§ 22**

Obszar planu zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego złoża kopalin - węgla kamiennego Kobiór-Pszczyna.

**Rozdział 7**  
**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**  
**OBJĘTYCH PLANEM**

**§ 23**

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

- 1) minimalna powierzchnia działki:
  - wolnostojącej: min. 700,0 m<sup>2</sup>,
  - bliźniaczej: min. 500,0 m<sup>2</sup>;
- 2) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 50 %.

**Rozdział 8**  
**STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU**  
**WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU**

**§ 24**

1. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30 % na terenach o symbolach: **1MN, 2MN, 3MN**.
2. Na terenach nieujętych w ust.1, na podstawie art. 87 ust. 3a Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lub uwarunkowań własnościowych, przepisu dotyczącego stawki procentowej nie stosuje się.

**Rozdział 9**  
**PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 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.