

**UCHWAŁA NR ...../...../15**

**RADY MIASTA TYCHY**

**z dnia ..... 2015 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru położonego w rejonie ulic: Katowickiej i Zwierzynieckiej w Tychach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2013, poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015, poz. 199 z późn. zm.), 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: Katowickiej i Zwierzynieckiej w Tychach nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”, przyjętego Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.,

**i uchwała**

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Katowickiej i Zwierzynieckiej w Tychach, zwany dalej planem.

**§ 1**

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:
  - 1) Rozdział 1 - Przepisy ogólne;
  - 2) Rozdział 2 - Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy i 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 - Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
  - 6) Rozdział 6 - Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - 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 odniesieniu do planu nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 4, 5, 7 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015, poz. 199 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 : 1 000, 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

Plan obejmuje obszar o powierzchni **ok.13 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 oraz oznaczeniem w legendzie rysunku planu,
  - d) strefa szczególnych warunków zagospodarowania terenów,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) informacyjne:
  - a) istniejąca sieć wodociągowa,
  - b) istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej,
  - c) istniejąca sieć kanalizacji deszczowej,
  - d) istniejąca sieć elektroenergetyczna:
    - napowietrzna,
    - podziemna,
  - e) istniejąca stacja transformatorowa,
  - f) istniejąca sieć gazowa,
  - g) orientacyjna lokalizacja otworów badania gruntów - zgodnie z opracowaniem pt.:
    - "Rozpoznanie zanieczyszczenia środowiska w rejonie byłego, dzikiego składowiska śmieci w Tychach, u zbiegu ulic Katowickiej i Zwierzynieckiej", Instytut Ekologii Terenów Uprzemysłowionych w Katowicach (1998),
    - „Wstępny raport na temat zanieczyszczenia gruntów podłoża terenu zlokalizowanego przy ulicach Katowickiej i Zwierzynieckiej w Tychach – Czułowie”, ZPG mgr inż. Krzysztof Kilar (2009),
    - „Analiza możliwości zagospodarowania terenu przy ulicy Zwierzynieckiej w Tychach w celu określenia zmiany jego funkcji dla potrzeb zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”, Instytut Ekologii Terenów Uprzemysłowionych w Katowicach (2010),
    - „Wyznaczenie zasięgu gruntów nasypowych, w tym gruntów zawierających odpad komunalny oraz rozpoznanie ewentualnej migracji gazów pochodzących z rozkładu odpadów komunalnych dla potrzeb zmiany »Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy« oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Katowickiej i Zwierzynieckiej w Tychach”, Instytut Ekologii Terenów Uprzemysłowionych w Katowicach (2012),
    - „Raport z badań dotyczących zagrożenia życia lub zdrowia ludzi, bądź powstania innych szkód oraz możliwości rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń terenu w rejonie ulic Katowickiej i Zwierzynieckiej w Tychach”, Eko-ekspert s. c. w Katowicach (2013).

## § 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, oznaczona symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym ją spośród innych terenów, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza nieprzekraczalną linią zabudowy: obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury;
- 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 wysokość 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 najwyższej położonego elementu obiektu budowlanego;
- 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 przeznaczeniami, takimi jak: drogi wewnętrzne, garaże, parkingi, zieleń urządzona, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
- 7) **zabudowa mieszkaniowo-usługowa** – zabudowa złożona z budynku, w którym wydzielone są lokale użytkowe i jeden albo dwa lokale mieszkalne, lub zespołu takich budynków;
- 8) **zielenie urządzone** – zespoły zieleni ukształtowane w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów małej architektury, ciągów pieszych lub rowerowych, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
- 9) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych maks. 12°;
- 10) **przedsięwzięcie** – przedsięwzięcie, o którym 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 (Dz. U. 2013 poz. 1235 z późn. zm.).

## § 6

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

- 1) **1U, 2U, 3U, 4U** – tereny zabudowy usługowej;
- 2) **5UMN, 6UMN** – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
- 3) **7MNU, 8MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) **9ZP, 10ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 5) **11ZD** – teren ogrodów działkowych;
- 6) **12KDZ** – teren dróg publicznych – droga klasy zbiorczej.

## Rozdział 2

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

## § 7

Dla **terenów zabudowy usługowej** oznaczonych symbolami **1U, 2U, 3U, 4U** ustala się, z zastrzeżeniem § 17:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa, z wykluczeniem:

- a) dla terenów oznaczonych symbolami **1U, 2U, 4U**:
  - usług ochrony zdrowia,
  - usług oświaty,
  - zabudowy zamieszkania zbiorowego przeznaczonej na stały pobyt ludzi;
  - stacji paliw,
  - hurtowni, magazynów, składów,
  - baz transportowych,
  - wynajmu sprzętu transportowego,
  - zbierania i przetwarzania odpadów,
- b) dla terenu oznaczonego symbolem **3U**:
  - usług ochrony zdrowia,
  - usług oświaty,
  - zabudowy zamieszkania zbiorowego przeznaczonej na stały pobyt ludzi;
  - stacji paliw,
  - baz transportowych,
  - wynajmu sprzętu transportowego,
  - zbierania i przetwarzania odpadów niebezpiecznych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) min. 0,01,
  - b) maks. 1,2;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 40%;
- 5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem **1U** – min. 15%,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami **2U, 3U, 4U** – min. 25%;
- 6) geometria dachów:
  - a) budynków – dachy płaskie,
  - b) obiektów małej architektury i wiat – dowolna;
- 7) wysokość zabudowy – maks. 17,0 m, w tym wysokość budynków – maks. 12,0 m;
- 8) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 16** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 7**;
- 9) zakaz stosowania na elewacji budynków blach trapezowej i falistej;
- 10) zakaz realizacji ogrodzeń z blachy oraz betonowych przęseł prefabrykowanych;
- 11) dla terenów oznaczonych symbolami **1U, 2U, 4U** – nakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia: towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
- 12) zasady lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych:
  - a) umieszczanych na budynkach:
    - powierzchnia tablicy lub urządzenia - maks. 3,0 m<sup>2</sup>,
    - łączną powierzchnia tablic i urządzeń na elewacji budynku - maks. 10 % powierzchni elewacji na której są umieszczane,
    - wysięg – maks. 1,5 m,
  - b) wolnostojących:
    - powierzchnia tablicy lub urządzenia - maks. 6,0 m<sup>2</sup>,
    - ilość tablic lub urządzeń na działce budowlanej – maks. 1 tablica lub urządzenie na każde 2000 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej i maks. 1 poniżej tej powierzchni,
  - c) zakaz umieszczania na ogrodzeniach;
- 13) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych.

## **§ 8**

**Dla terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej** oznaczonych symbolami **5UMN, 6UMN** ustala się, z zastrzeżeniem **§ 17**:

- 1) przeznaczenie:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem **5UMN**:

- zabudowa usługowa z wykluczeniem: usług ochrony zdrowia, usług oświaty, zabudowy zamieszkania zbiorowego przeznaczonej na stały pobyt ludzi, stacji paliw, hurtowni, magazynów, składów, baz transportowych, wynajmu sprzętu transportowego, zbierania i przetwarzania odpadów niebezpiecznych,
  - zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z wykluczeniem usług, o których mowa w **tiret pierwsze**,
- b) dla terenu oznaczonego symbolem **6UMN**:
- zabudowa usługowa z wykluczeniem: usług ochrony zdrowia, usług oświaty, zabudowy zamieszkania zbiorowego przeznaczonej na stały pobyt ludzi, stacji paliw, hurtowni, magazynów, składów, baz transportowych, wynajmu sprzętu transportowego, zbierania i przetwarzania odpadów,
  - zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z wykluczeniem usług, o których mowa w **tiret pierwsze**;
- 2) forma zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) intensywność zabudowy:
- a) min. 0,01,
  - b) maks. 1,2;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 40%;
- 6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 25%;
- 7) geometria dachów:
- a) budynków usługowych i mieszkalno-usługowych – dachy płaskie, dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od min. 30<sup>0</sup> do maks. 42<sup>0</sup>, z dopuszczeniem dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu:
    - wykusze i lukarny – dowolnego kąta nachylenia połaci dachowych,
    - wiaty i zadaszenia – dachów jednospadowych, dwuspadowych albo wielospadowych przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowej od min. 25<sup>0</sup> do maks. 42<sup>0</sup> lub dachów płaskich,
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** i wiat – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od min. 25<sup>0</sup> do maks. 42<sup>0</sup> lub dachy płaskie,
  - c) obiektów małej architektury – dowolna;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 17,0 m, w tym wysokość:
- a) budynków usługowych i mieszkalno-usługowych – maks. 12,0 m,
  - b) budynków gospodarczych, garaży i wiat – maks. 5,0 m;
- 9) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 16** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 7**;
- 10) zakaz stosowania na elewacji budynków blachy trapezowej i falistej;
- 11) zakaz realizacji ogrodzeń z blachy oraz betonowych przęseł prefabrykowanych;
- 12) dla terenu oznaczonego symbolem **6UMN** nakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia: towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
- 13) dopuszczenie realizacji w granicy działki wyłącznie na zasadach zabudowy bliźniaczej:
- a) budynków usługowych i mieszkalno-usługowych,
  - b) budynków gospodarczych, garaży i wiat;
- 14) zasady lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych:
- a) umieszczanych na budynkach:
    - powierzchnia tablicy lub urządzenia - maks. 3,0 m<sup>2</sup>,
    - łączną powierzchnia tablic i urządzeń na elewacji budynku - maks. 10 % powierzchni elewacji na której są umieszczane,
    - wysięg – maks. 1,5 m;
  - b) wolnostojących:

- powierzchnia tablicy lub urządzenia - maks. 4,0 m<sup>2</sup>,
  - ilość tablic lub urządzeń na działce budowlanej – maks. 1 tablica lub urządzenie na każde 2000 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej i maks. 1 poniżej tej powierzchni,
- c) zakaz umieszczania na ogrodzeniach;
- 15) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych.

## § 9

Dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonego symbolem **7MNU** ustala się, z zastrzeżeniem § 17:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z wykluczeniem:
    - usług ochrony zdrowia,
    - usług oświaty,
    - zabudowy zamieszkania zbiorowego przeznaczonej na stały pobyt ludzi;
    - stacji paliw,
    - hurtowni, magazynów, składów,
    - baz transportowych,
    - wynajmu sprzętu transportowego,
    - gospodarki odpadami, w tym zbierania i przetwarzania odpadów,
  - c) zabudowa usługowa z wykluczeniem usług, o których mowa w **lit. b**;
- 2) forma zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) min. 0,01,
  - b) maks. 1,0;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 40%;
- 6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30%;
- 7) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalno-usługowych, usługowych i 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, dwuspadowych albo wielospadowych przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowej od min. 25° do maks. 42°,
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** i wiat – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od min. 25° do maks. 42° lub dachy płaskie,
  - c) obiektów małej architektury – dowolna;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m, w tym wysokość:
  - a) budynków mieszkalno-usługowych, usługowych i mieszkalnych, – maks. 9,0 m,
  - b) budynków gospodarczych, garaży i wiat – maks. 5,0 m;
- 9) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 16 nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 7**;
- 10) zakaz stosowania na elewacji budynków blachy trapezowej i falistej;
- 11) zakaz realizacji ogrodzeń z blachy oraz betonowych przęseł prefabrykowanych;
- 12) nakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia: towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
- 13) dopuszczenie realizacji budynków w granicy działki wyłącznie na zasadach zabudowy bliźniaczej:
  - a) budynków mieszkalno-usługowych usługowych i mieszkalnych,

- b) budynków gospodarczych, garaży i wiat;
- 14) zasady lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych:
  - a) umieszczanych na budynkach:
    - powierzchnia tablicy lub urządzenia - maks. 2,0 m<sup>2</sup>,
    - łączną powierzchnia tablic i urządzeń na elewacji budynku - maks. 10 % powierzchni elewacji na której są umieszczane,
    - wysięg – maks. 1,5 m,
  - b) wolnostojących:
    - powierzchnia tablicy lub urządzenia - maks. 3,0 m<sup>2</sup>,
    - ilość tablic lub urządzeń na działce budowlanej – maks. 1 tablica lub urządzenie na każde 2000 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej i maks. 1 poniżej tej powierzchni,
  - c) zakaz umieszczania na ogrodzeniach;
- 15) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych.

## § 10

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej** oznaczonego symbolem **8MNU** ustala się, z zastrzeżeniem § 17:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z wykluczeniem:
    - usług ochrony zdrowia,
    - usług oświaty,
    - zabudowy zamieszkania zbiorowego przeznaczonej na stały pobyt ludzi;
    - stacji paliw,
    - hurtowni, magazynów, składów,
    - baz transportowych,
    - wynajmu sprzętu transportowego,
    - gospodarki odpadami, w tym zbierania i przetwarzania odpadów,
  - c) zabudowa usługowa z wykluczeniem usług, o których mowa w **lit. b**;
- 2) forma zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy – wysuniętych na odległość maks. 2 m oraz schodów zewnętrznych, pochylni;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) min. 0,01,
  - b) maks. 0,8;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 40%;
- 6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30%;
- 7) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalno-usługowych, usługowych i 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, dwuspadowych albo wielospadowych przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowej od min. 25° do maks. 42°,
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** i wiat – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od min. 25° do maks. 42° lub dachy płaskie,
  - c) obiektów małej architektury – dowolna;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m, w tym wysokość:
  - a) budynków mieszkalno-usługowych, usługowych i mieszkalnych – maks. 9,0 m,

- b) budynków gospodarczych, garaży i wiat – maks. 5,0 m;
- 9) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 16** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 - 7**;
- 10) dla 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 określonych w **pkt. 1 - 8** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunku, o którym mowa w **pkt 3** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
  - c) warunku, o którym mowa w **pkt 7** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
- 11) zakaz stosowania na elewacji budynków blachy trapezowej i falistej;
- 12) zakaz realizacji ogrodzeń z blachy oraz betonowych przęseł prefabrykowanych;
- 13) nakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia: towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
- 14) dopuszczenie realizacji w granicy działki wyłącznie na zasadach zabudowy bliźniaczej:
  - a) budynków usługowych, mieszkalno-usługowych i budynków mieszkalnych,
  - b) budynków gospodarczych, garaży i wiat;
- 15) zasady lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych:
  - a) umieszczanych na budynkach:
    - powierzchnia tablicy lub urządzenia - maks. 2,0 m<sup>2</sup>,
    - łączną powierzchnia tablic i urządzeń na elewacji budynku - maks. 10 % powierzchni elewacji na której są umieszczane,
    - wysięg – maks. 1,5 m,
  - b) wolnostojących:
    - powierzchnia tablicy lub urządzenia - maks. 3,0 m<sup>2</sup>,
    - ilość tablic lub urządzeń na działce budowlanej – maks. 1 tablica lub urządzenie na każde 2000 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej i maks. 1 poniżej tej powierzchni,
  - c) zakaz umieszczania na ogrodzeniach;
- 16) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych.

## **§ 11**

Dla **terenu zieleni urządzonej** oznaczonego symbolem **9ZP** ustala się, z zastrzeżeniem **§ 17**:

- 1) przeznaczenie – zieleń urządzona;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) terenowych obiektów sportu i rekreacji,
  - b) toalet, w tym kontenerowych,
  - c) obiektów tymczasowych, wyłącznie dla obsługi:
    - czasowych imprez okolicznościowych,
    - terenowych obiektów sportu i rekreacji, o których mowa w **lit. a**;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) min. 0,00,
  - b) maks. 0,01;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 1%;
- 5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 50%;
- 6) geometria dachów – dowolna;
- 7) wysokość zabudowy – maks. 6,0 m;
- 8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 16**:
  - a) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m, w tym wysokość budynków – maks. 4,0 m,



- b) nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 7**;
- 9) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

### § 12

Dla **terenu zieleni urządzonej** oznaczonego symbolem **10ZP** ustala się, z zastrzeżeniem § 17:

- 1) przeznaczenie – zieleń urządzona;
- 2) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 75%;
- 3) dla obiektów małej architektury:
  - a) wysokość – maks. 4 m,
  - b) geometria dachów – dowolna;
- 4) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 16:
  - a) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m, w tym wysokość budynków – maks. 4,0 m,
  - b) nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 i 2** oraz nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej oraz geometrii dachu;
- 5) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

### § 13

Dla **terenu ogrodów działkowych** oznaczonego symbolem **11ZD** ustala się, z zastrzeżeniem § 17:

- 1) przeznaczenie – ogrody działkowe;
- 2) zasady zagospodarowania zgodnie z art. 13 ust. 1 Ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. 2014, poz. 40 z późn. zm.);
- 3) wysokość zabudowy – maks. 5,0 m;
- 4) geometria dachów – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od min. 20° do maks. 42°;
- 5) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 16:
  - a) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m, w tym wysokość budynków – maks. 4,0 m;
  - b) nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz geometrii dachu;
- 6) zakaz realizacji ogrodzeń z blachy oraz betonowych przęseł prefabrykowanych;
- 7) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych;
- 8) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych.

### § 14

Dla **terenu drogi publicznej** oznaczonego symbolem **12KDZ** ustala się, z zastrzeżeniem § 17:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu: od min. 19,0 m do maks. 39,0 m;
- 3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

## Rozdział 3

### ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

### § 15

- 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych dróg, w tym:
  - 1) dla terenów o symbolach **1U, 2U** - z drogi publicznej o symbolu **12KDZ**;
  - 2) dla terenu o symbolu **4U** - z drogi publicznej (ul. Zwierzynieckiej) graniczącej z obszarem planu.

2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów w ilości:
  - 1) dla lokali mieszkalnych – min. 1,5 miejsca parkingowe na mieszkanie, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
  - 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 2 miejsca parkingowe na mieszkanie;
  - 3) dla biur, serwisów naprawczych – min. 1 miejsce parkingowe na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub min. 1 miejsce parkingowe na 2 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe;
  - 4) dla stacji obsługi pojazdów, warsztatów samochodowych – min. 2 miejsca parkingowe na 1 stanowisko obsługi, a w przypadku stacji kontroli pojazdów – min. 4 miejsca parkingowe dla pojazdów do 3,5 t oraz min. 2 miejsca parkingowe dla pozostałych pojazdów;
  - 5) dla myjni samochodowych bezdotykowych, automatycznych i ręcznych – min. 2 miejsca parkingowe na 1 stanowisko obsługi oraz min. 2 miejsca parkingowe na 3 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
  - 6) dla sklepów bez samoobsługi i aptek – min. 1 miejsce parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
  - 7) dla sklepów samoobsługowych:
    - a) min. 1 miejsce parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni handlowo-magazynowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe,
    - b) min. 1 miejsce parkingowe dla samochodu dostawczego,
    - c) min. 1 miejsce parkingowe na 3 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe;
  - 8) dla restauracji, kawiarni:
    - a) min. 1 miejsce parkingowe na 3 miejsca konsumpcyjne wewnątrz budynku, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe,
    - b) min. 1 miejsce parkingowe na 6 miejsc konsumpcyjnych na zewnątrz budynku, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe,
    - c) min. 2 miejsca parkingowe na 3 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
  - 9) dla barów, klubów – min. 1 miejsce parkingowe na 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe;
  - 10) dla usług w zakresie edukacji i pomocy społecznej – min. 1 miejsce parkingowe na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe;
  - 11) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych itp. – min. 1 miejsce parkingowe na 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
  - 12) dla pozostałych usług – min. 1 miejsce parkingowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe.
3. Poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania lub strefami ruchu, o których mowa w art. 12a Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 260 z późn. zm.), ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zapatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
  - 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6-15;
  - 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16-40;
  - 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41-100;
  - 4) 4 % ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.
4. Ustala się dla usług nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów – min. 1 miejsce na każde 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
5. Ustala się następujące sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2 i 3** w formie garaży oraz parkingów: terenowych, nadziemnych, wbudowanych w budynki.

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

### § 16

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych, z zastrzeżeniem **pkt 2**;
- 2) w zakresie **bezprowodowej łączności** dopuszczenie lokalizacji:
  - a) w terenach o symbolach **1U, 2U, 3U, 4U** urządzeń technicznych na konstrukcjach wsporczych oraz wolnostojących masztów antenowych,
  - b) w terenach o symbolach **5UMN, 6UMN, 7MNU i 8MNU** wyłącznie urządzeń technicznych na konstrukcjach wsporczych na budynkach;
- 3) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 4) 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  $\varnothing$  80 mm,  $\varnothing$  110 mm,  $\varnothing$  160 mm i  $\varnothing$  200 mm, oznaczonych na rysunku planu;
- 5) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – nakaz odprowadzenia do sieci kanalizacji sanitarnej, w tym istniejącego kanału  $\varnothing$  200 mm, oznaczonego na rysunku planu;
- 6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** – dopuszczenie:
  - a) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki budowlanej,
  - b) odprowadzenia do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, w tym istniejących kanałów  $\varnothing$  315 mm i  $\varnothing$  400 mm, oznaczonych na rysunku planu;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw z:
  - a) odnawialnych źródeł energii,
  - b) urządzeń zapewniających dostawę ciepła w kogeneracji,
  - c) indywidualnych źródeł ciepła o efektywności energetycznej urządzeń min. 80%;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów  $\varnothing$  40 mm i  $\varnothing$  63 mm, oznaczonych na rysunku planu;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dopuszczenie dostaw z:
  - a) sieci elektroenergetycznej, w tym z oznaczonych na rysunku planu:
    - istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV i niskiego napięcia,
    - stacji transformatorowych, w tym M0601,
  - b) odnawialnych źródeł energii,
  - c) urządzeń zapewniających dostawę energii elektrycznej w kogeneracji;
- 10) w zakresie **telekomunikacji** – dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących sieci i budowę nowych sieci i urządzeń;
- 11) 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 (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 SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

### § 17

1. Ze względu na lokalizację w przeszłości na części obszaru objętego planem wysypiska odpadów wyznacza się **strefę szczególnych warunków zagospodarowania terenów** oznaczoną na rysunku planu.
2. W strefie, o której mowa w **ust. 1**, przed przystąpieniem do realizacji przedsięwzięcia i uzyskaniem pozwolenia na budowę lub dokonaniem zgłoszenia robót budowlanych ustala się nakaz:
  - 1) wykluczenia obecności substancji powodujących ryzyko w ilościach przekraczających ich dopuszczalne zawartości w glebie lub ziemi dla planowanej funkcji terenu, wyznaczone w rozporządzeniu ministra właściwego do spraw środowiska, opracowanym na podstawie art. 101a ust. 5 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2013, poz. 1232 z późn. zm.) – potwierdzonego przez laboratorium akredytowane w rozumieniu przywołanej ustawy;
  - 2) wykluczenia:
    - a) zagrożeń życia lub zdrowia ludzi, bądź powstania innych szkód, w szczególności w wyniku zapalenia lub wybuchu metanu,
    - b) możliwości rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń chemicznych i mikrobiologicznych w wodach odciekowych,
    - c) braku stateczności geotechnicznej wynikającej m.in. z odkształceń powierzchni i zapadlisk, powstających w wyniku redukcji objętości substancji organicznych w gruntach nasypowych,  
potwierdzonego przez instytut badawczy podległy ministrowi właściwemu do spraw środowiska.

## Rozdział 6

### ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

### § 18

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

- 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
  - a) zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, w tym wskaźnika określającego udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, o których mowa w **Rozdziale 2**,
  - b) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **Rozdziale 4**;
- 2) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone w rozporządzeniu ministra właściwego do spraw środowiska, opracowanym na podstawie art. 113 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2013, poz. 1232 z późn. zm.), a także w oparciu o art. 114 ust. 1 tej ustawy, na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) **5UMN, 6UMN, 7MNU, 8MNU** - jak dla „terenów mieszkaniowo – usługowych”,
  - c) **11ZD** - jak dla „terenów rekreacyjno – wypoczynkowych”.

## **Rozdział 7**

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

#### **§ 19**

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

- 1) minimalna powierzchnia działki:
  - a) dla terenu o symbolu **1U, 2U, 3U, 4U** – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenów o symbolach **5UMN, 6UMN, 7MNU, 8MNU**:
    - dla zabudowy wolnostojącej – 700 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej – 450 m<sup>2</sup>,
  - c) dla terenów nie wymienionych w **lit. a i lit. b** – 100 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
  - a) dla terenu o symbolu **1U, 2U, 3U, 4U** – 18 m,
  - b) dla terenów o symbolach **5UMN, 6UMN, 7MNU, 8MNU**:
    - dla zabudowy wolnostojącej – 16 m,
    - dla zabudowy bliźniaczej – 12 m,
  - c) dla terenów nie wymienionych w **lit. a i lit. b** – 6 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od min. 80<sup>0</sup> do maks. 100<sup>0</sup>.

#### **Rozdział 8**

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

#### **§ 20**

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości **30%**.

#### **Rozdział 9**

### **PRZEPISY KOŃCOWE**

#### **§ 21**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

#### **§ 22**

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