UCHWAŁA NR XXII/401/16
RADY MIASTA TYCHY

z dnia 23 czerwca 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części osiedla Wilkowyje 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 jednolity: Dz. U. 2016, poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. 2016, poz. 778) oraz art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U. 2015 poz. 774) 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 południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach – etap I 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 uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach – etap I, zwany dalej planem.

§ 1

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

1) Rozdział 1 - Przepisy ogólne;
2) Rozdział 2 - Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) Rozdział 3 - Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
4) Rozdział 4 - Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
5) Rozdział 5 - Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
6) Rozdział 6 - Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
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, 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 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. 57 ha w granicach określonych na rysunku planu i stanowi I etap realizacji Uchwały Nr 0150/XXV/561/08 Rady Miasta Tychy z dnia 27 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części dzielnicy Wilkowyje zmienionej Uchwałą Nr 0150/XXXIV/704/13 Rady Miasta Tychy z dnia 26 września 2013 r.

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) nieprzekraczalne linie zabudowy;

d) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów, zgodnie z oznaczeniem w legendzie rysunku planu,

2) informacyjne:

a) granice strefy ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych,

b) strefy ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych,

c) ujęcia wód podziemnych „LAS”,

d) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV,

e) istniejąca stacja transformatorowa.

§ 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

1) **obszar planu** – wszystkie tereny objęte granicami planu, 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 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) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynki w stanie wykończonym wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);
5) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maksimum 12 °;

6) **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 późń. zm.);
7) **kontur budynku** – kontur budynku, o którym mowa w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U z 2015 r., poz. 542 j.t.);
8) **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 najniżej położonego wejścia do budynku albo od poziomu posadowienia budowli, obiektu tymczasowego lub małej architektury do najwyżej położonego elementu obiektu budowlanego;
9) **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, takimi jak drogi wewnętrzne, garaże, parkingi, a także zieleń urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
10) **zabudowa mieszkaniowo-usługowa** – zabudowa, w której w budynkach występują lokale użytkowe o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50 % powierzchni całkowitej budynków i jeden albo dwa lokale mieszkalne;
11) **zieleń urządzona** – zespoły zieleni ukształtowane w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów małej architektury, ciągów pieszych lub rowerowych;
12) **usługi społeczne** - usługi związane z zaspokojeniem zbiorowych i ogólnospołecznych potrzeb ludności, jak usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji;
13) **usługi drobne** - usługi szewskie, krawieckie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawa artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, studia wizażu i odchudzania, solaria, gabinety masażu, pralnie, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie.

§ 6

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

1) **MU1 -** teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
2) **MWz1** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
3) **MN1** – **MN5** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
4) **W1**, **W2** - tereny infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę;
5) **ZL1** - teren lasów;
6) **KDL1** - teren komunikacji – droga publiczna klasy lokalnej;
7) **KDD1** - **KDD4** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej;
8) **KDW1** - teren komunikacji – droga wewnętrzna;
9) **KDX1** - teren komunikacji – ciąg pieszo - rowerowy;

Rozdział 2.
PRZEZNACZENIE TERENÓW, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ ZASADY OCHRONY

I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 7

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowo - usługowej** oznaczonego symbolem **MU1**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, w zakresie usług społecznych, usług drobnych, handlu detalicznego i gastronomii;

c) zabudowa usługowa, w zakresie usług społecznych, usług drobnych, handlu detalicznego i gastronomii;

2) forma zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) intensywność zabudowy:

a) min. 0,1,

b) maks. 0,8;

5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%,
6) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:

a) w zabudowie wolnostojącej - maks. 250,0 m²,

b) w zabudowie bliźniaczej - maks. 125,0 m²;

7) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35%,
8) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych, mieszkaniowo-usługowych - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25^0 do 35^0, z dopuszczeniem innych form geometrii dachów dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,

b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących – dachy jednospadowe, dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20^0 do 42^0, z dopuszczeniem dachów płaskich,

c) obiektów małej architektury - dowolna;

9) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m, w tym wysokość budynków:

a) usługowych - maks. 10,0 m,

b) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych - maks. 9,0 m,

c) innych niż wymienione w **lit. a, b** wiat wolnostojących oraz obiektów małej architektury - maks. 5,0 m;

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) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt.1-9** – 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 8** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;

11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 19**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1-8**;
12) nakaz realizacji pokryć dachowych w kolorze brązowym, grafitowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;
13) nakaz stosowania dla elewacji budynków materiałów, takich jak:

a) cegła, bądź okładzina ceglana, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,

b) drewno, bądź okładzina drewniana, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,

c) kamień bądź okładzina kamienna, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,

d) imitujący wymienione w lit. a, b, c materiały o właściwej dla wybranego naturalnego materiału kolorystyce,

e) tynk, o kolorystyce oznaczonej w palecie kolorów RAL numerami: 1000 do 1002, 1013 do 1015, 7047, 9001, 9003, 9010;

14) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy;
15) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży o elewacji z blachy;
16) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
17) następujące zasady lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych:

a) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 1,5 m² i o łącznej powierzchni większej niż 3,0 m² w odniesieniu do działki budowlanej,

b) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na ogrodzeniach, za wyjątkiem szyldów.

c) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych w formie wolnostojącej;

18) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) 800,0 m^2 - dla formy zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej, wolnostojącej i bliźniaczej;

b) 600,0 m^2 - dla formy zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej;

c) 300,0 m^2 - dla formy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej;

§ 8

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego** oznaczonego symbolem **MWz1** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) zabudowa zamieszkania zbiorowego;

2) formę zabudowy – wolnostojąca;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) intensywność zabudowy:

a) min. 0,01,

b) maks. 0,7;

5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 30%;
6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 50%;
7) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30^0 do 42^0, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,

b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących - dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20^0 do 42^0, z dopuszczeniem dachów płaskich,

c) obiektów małej architektury - dowolna;

8) wysokość zabudowy: maks. 15,0 m, w tym wysokość budynków:

a) mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego - maks. 10,0 m,

b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących oraz obiektów małej architektury - maks. 5,0 m;

9) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, zwaną dalej decyzją, które nie spełniają:

a) warunku, o którym mowa w **pkt 3** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,

b) warunku, o którym mowa w **pkt 7** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;

10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 19**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1-7**;
11) nakaz realizacji pokryć dachowych w kolorze brązowym, grafitowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;
12) nakaz stosowania dla elewacji budynków materiałów, takich jak:

a) cegła, bądź okładzina ceglana, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,

b) drewno, bądź okładzina drewniana, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,

c) kamień bądź okładzina kamienna, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,

d) imitujący wymienione w lit. a, b, c materiały o właściwej dla wybranego naturalnego materiału kolorystyce,

e) tynk, o kolorystyce oznaczonej w palecie kolorów RAL numerami: 1000 do 1002, 1013 do 1015, 7047, 9001, 9003, 9010;

13) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
14) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 15,0 m od terenu oznaczonego symbolem **KDD1**;
15) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży o elewacji z blachy;
16) następujące zasady lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych:

a) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 1,5 m² i o łącznej powierzchni większej niż 3,0 m² w odniesieniu do działki budowlanej,

b) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na ogrodzeniach, za wyjątkiem szyldów.

§ 9

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonych symbolami **MN1 – MN4**, ustala się:

1) Przeznaczenie:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, w zakresie usług społecznych, usług drobnych, handlu detalicznego i gastronomii w terenie o symbolu **MN4**;

2) forma zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) intensywność zabudowy:

a) min. 0,1,

b) maks. 0,7;

5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%,
6) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:

a) w zabudowie wolnostojącej - maks. 250,0 m²,

b) w zabudowie bliźniaczej - maks. 125,0 m²;

7) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 40%,
8) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych w terenach o symbolach: **MN1 –MN3** - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30^0 do 42^0, z dopuszczeniem innych form geometrii dachów dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku;

b) budynków mieszkalnych i mieszkalno- usługowych w terenie o symbolu **MN4:**

- dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30^0 do 42^0, z dopuszczeniem innych form geometrii dachów dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku;

- dachy płaskie;

c) budynków innych niż wymienione w **lit. a i b** oraz wiat wolnostojących – dachy jednospadowe, dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20^0 do 42^0, z dopuszczeniem dachów płaskich,

d) obiektów małej architektury - dowolna;

9) wysokość zabudowy – maks. 14,5 m, w tym wysokość budynków:

a) mieszkalnych, mieszkalno- usługowych w terenach o symbolach: **MN1 – MN4** – maks. 9,0 m,

b) innych niż wymienione w **lit. a** wiat wolnostojących oraz obiektów małej architektury - maks. 5,0 m;

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) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt.1-9** – 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 8** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;

11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 19**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1-8**;
12) nakaz realizacji pokryć dachowych w kolorze brązowym, grafitowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;
13) nakaz stosowania dla elewacji budynków materiałów, takich jak:

a) cegła, bądź okładzina ceglana, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,

b) drewno, bądź okładzina drewniana, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,

c) kamień bądź okładzina kamienna, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,

d) imitujący wymienione w lit. a, b, c materiały o właściwej dla wybranego naturalnego materiału kolorystyce,

e) tynk, o kolorystyce oznaczonej w palecie kolorów RAL numerami: 1000 do 1002, 1013 do 1015, 7047, 9001, 9003, 9010;

14) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy;
15) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży o elewacji z blachy;
16) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
17) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 1,5 m² i o łącznej powierzchni większej niż 3 m² w odniesieniu do działki budowlanej;
18) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej:

a) 600,0 m^2 - dla formy zabudowy wolnostojącej;

b) 300,0 m^2 - dla formy zabudowy bliźniaczej;

§ 10

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonego symbolem **MN5**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) forma zabudowy wolnostojąca;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) intensywność zabudowy:

a) min. 0,1,

b) maks. 0,7;

5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%,
6) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku - maks. 250,0 m²,
7) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 45%,
8) geometria dachów:

a) budynków mieszkaniowych - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30^0 do 42^0, z dopuszczeniem innych form geometrii dachów dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,

b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących – dachy jednospadowe, dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20^0 do 42^0, z dopuszczeniem dachów płaskich,

c) obiektów małej architektury - dowolna;

9) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m, w tym wysokość budynków:

a) mieszkaniowych – maks. 9,0 m,

b) innych niż wymienione w **lit. a,** wiat wolnostojących oraz obiektów małej architektury - maks. 5,0 m;

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) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-9** – 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 8** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;

11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 19**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1-8**;
12) nakaz realizacji pokryć dachowych w kolorze brązowym, grafitowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;
13) nakaz stosowania dla elewacji budynków materiałów, takich jak:

a) cegła, bądź okładzina ceglana, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,

b) drewno, bądź okładzina drewniana, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,

c) kamień bądź okładzina kamienna, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,

d) imitujący wymienione w lit. a, b, c materiały o właściwej dla wybranego naturalnego materiału kolorystyce,

e) tynk, o kolorystyce oznaczonej w palecie kolorów RAL numerami: 1000 do 1002, 1013 do 1015, 7047, 9001, 9003, 9010;

14) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy;
15) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży o elewacji z blachy;
16) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
17) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 1 m² i o łącznej powierzchni większej niż 2 m² w odniesieniu do działki budowlanej;

18) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 800,0 m^2.

§ 11

Dla **terenu infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę,** oznaczonego symbolem **W1,** ustala się:

1) przeznaczenie – infrastruktura techniczna w zakresie zaopatrzenia w wodę;
2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej –maks. 60%;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 5%;
4) wskaźnik intensywności zabudowy – maks. 0,8;
5) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m, w tym budynków – maks. 9,0 m;
6) geometria dachów – dowolna;
7) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 19** nie stosuje się ustaleń o których mowa w **pkt. 1-5**.

§ 12

Dla **terenu infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę,** oznaczonego symbolem **W2** ustala się:

1) przeznaczenie – infrastruktura techniczna w zakresie zaopatrzenia w wodę, w tym urządzenia służące do poboru wody;
2) zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami art. 53 Ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. 2015, poz. 469 z późn. zm.);
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej –maks. 60%;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 5%;
5) wskaźnik intensywności zabudowy – maks. 0,6;
6) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m, w tym budynków – maks. 5,0 m;
7) geometria dachów – dowolna;
8) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 19** nie stosuje się ustaleń o których mowa w **pkt. 1-6**.

§ 13

Dla **terenu lasów** oznaczonego symbolem **ZL1** ustala się:

1) przeznaczenie – lasy;
2) zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. 2011 Nr 12, poz. 59 z późn. zm.).

§ 14

Dla **terenu komunikacji** oznaczonego symbolem **KDL1** ustala się:

1) przeznaczenie – droga publiczna klasy lokalnej;
2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu - min. 15,0 m, maks. 36,0 m;
3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§ 15

Dla **terenów komunikacji** oznaczonych symbolami **KDD1 – KDD4** ustala się:

1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy dojazdowej;
2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

a) dla terenu o symbolu **KDD1** – min. 10,0 m, maks. 13,0 m,

b) dla terenu o symbolu **KDD2** – min. 8,0 m, maks. 16,0 m,

c) dla terenu o symbolu **KDD3** – min. 4,5 m, maks. 34,0 m,

d) dla terenu o symbolu **KDD4** – min. 6,5 m, maks. 8,0 m;

3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§ 16

Dla **terenu komunikacji** oznaczonego symbolem **KDW1** ustala się:

1) przeznaczenie – droga wewnętrzna;
2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – min. 10,0 m, maks. 15,0 m;
3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§ 17

Dla **terenu komunikacji** oznaczonego symbolem **KDX1** ustala się:

1) przeznaczenie – ciąg pieszo-rowerowy;
2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu - min. 4,0 m, maks. 8,5 m.

Rozdział 3.
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 18

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:

1) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 1,5 miejsca na każde mieszkanie, w tym miejsca w garażu (z czego 50% miejsc jako ogólnodostępne na poziomie terenu);
2) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 2 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażu;
3) dla zamieszkania zbiorowego - 2 miejsca na każde 10 osób, w tym miejsca w garażu;
4) dla usług biurowych, a w szczególności agencji reklamowych, biur księgowych, biur nieruchomości, biur projektowych, kancelarii, instytucji finansowych lub ubezpieczeniowych – 1 miejsce na każde 20 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
5) dla restauracji, kawiarni:

a) 1 miejsce na każde 3 miejsca konsumpcyjne wewnątrz budynku,

b) 1 miejsce na każde 6 miejsc konsumpcyjnych na zewnątrz budynku,

c) 2 miejsca na każde 3 stanowiska pracy;

6) dla barów, klubów – 1 miejsce na każde 10 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
7) dla usług w zakresie edukacji i pomocy społecznej – 1 miejsce na każde 75 m² powierzchni użytkowej;
8) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych i innych podobnych – 1 miejsce na 10 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
9) dla sklepów i aptek – 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
10) dla usług zdrowia i opieki medycznej:

a) 4 miejsca na 1 gabinet,

b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;

11) dla pozostałych usług – 1 miejsce na każde 20 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.

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 zaopatrzonych 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 miejsc parkingowych wynosi więcej niż 100.

4. Ustala się dla usług nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów – min. 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej.

5. O ile z ustaleń szczegółowych planu nie wynika inaczej, ustala się następujące sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2**, w formie:

1) parkingów terenowych;
2) dopuszczenie:

a) w terenie o symbolu: **MWz1** - garaży: nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki,

b) w terenach o symbolu: **MN1 – MN5, MU1 -** garaży wbudowanych w budynki lub jako wolnostojące budynki.

Rozdział 4.
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW

INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 19

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, 3**;
2) w zakresie **bezprzewodowej łączności** dopuszczenie lokalizacji:

a) w terenach o symbolach **MN1 – MN5, MU1** wyłącznie urządzeń technicznych, na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m, na budynkach,

b) w terenie o symbolu **MWz1** wyłącznie urządzeń technicznych na konstrukcjach wsporczych na budynkach,

c) w terenach nie wymienionych w **lit. a, b** w postaci urządzeń technicznych na konstrukcjach wsporczych lub wolnostojących masztów antenowych;

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 Ø 40 mm, Ø 50 mm, Ø 90 mm, Ø 150 mm, Ø 200 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
5) w **zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych** – nakaz odprowadzenia do sieci kanalizacji sanitarnej, w tym istniejących kanałów Ø 150 mm, Ø 160 mm, Ø 250 mm oznaczonych na mapie zasadniczej;
6) w **zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych, w tym odprowadzanie do terenów wód powierzchniowych śródlądowych z dopuszczeniem odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, w tym istniejących kanałów Ø 200 mm, Ø 315 mm i Ø 400 mm, Ø 500 mm oznaczonych na mapie zasadniczej;
7) w **zakresie zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw z:

a) odnawialnych źródeł energii,

b) urządzeń zapewniających dostawy ciepła w kogeneracji,

c) indywidualnych źródeł ciepła o efektywności energetycznej urządzeń min. 80%;

d) zdalaczynnej sieci ciepłowniczej zlokalizowanej poza obszarem planu,

8) w **zakresie zaopatrzenia w gaz** - dopuszczenie:

a) dostaw z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów Ø 50 mm, Ø 63 mm, Ø 90 mm, Ø 300 mm, Ø 350 mm oznaczonych na mapie zasadniczej,

b) realizacji nowych sieci gazowych w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów;

9) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** dopuszczenie dostaw z:

a) sieci elektroenergetycznej, w tym z linii elektroenergetycznych: wysokiego napięcia, średniego napięcia lub niskiego napięcia, oznaczonych na mapie zasadniczej,

b) odnawialnych źródeł energii,

c) urządzeń zapewniających dostawy energii elektrycznej w kogeneracji o efektywności energetycznej urządzeń min. 80%;

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 (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

§ 20

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

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 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 (Dz. U. z 2014 r. poz. 112) w oparciu o art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U z 2013 r., poz. 1232 z późn. zm.):

a) w terenie o symbolu: **MU1**, jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej”,

b) w terenach o symbolach: **MN1** – **MN5**, jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,

c) w terenie o symbolu **MWz1,** jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”.

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

§ 21

1. W obszarze planu zlokalizowane są ujęcia wód podziemnych „Las” (studnie: nr S-II i S-II bis), wraz ze strefami ochrony bezpośredniej oraz ochrony pośredniej, których granice oznaczono na rysunku planu.

2. Sposób zagospodarowania w strefach ochrony, o których mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami art. 53 Ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. 2015, poz. 469 z późn. zm.);

3. Na terenie, o którym mowa w **ust. 1, 2** obowiązują zakazy wskazane w § 4 ust. 1 Rozporządzenie Nr 2/2014 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach z dnia 6 listopada 2014 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Las” w Tychach (Dz. Urz. Woj. Śl. dnia 14 listopada 2014 r. poz. 5786).

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

§ 22

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

1) minimalna powierzchnia działki w terenach o symbolach:

a) **MU1** dla zabudowy:

- usługowej wolnostojącej i bliźniaczej - 800 m²,;
- mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej - 600 m²,;
- mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej bliźniaczej - 300 m²,;

b) **MN1 – MN4** dla zabudowy:

- wolnostojącej – 600 m²,
- bliźniaczej – 300 m²;

c) **MN5** – 800 m²;

d) **MWz1** – 1000 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki w terenach o symbolach:

a) **MN1 – MN5, MU1** dla zabudowy:

- wolnostojącej – 18,0 m,
- bliźniaczej – 12,0 m;

b) **MWz1** - 20 m,

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od min. 80^0 do maks. 100^0.

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

§ 23

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

Rozdział 9.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 24

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 25

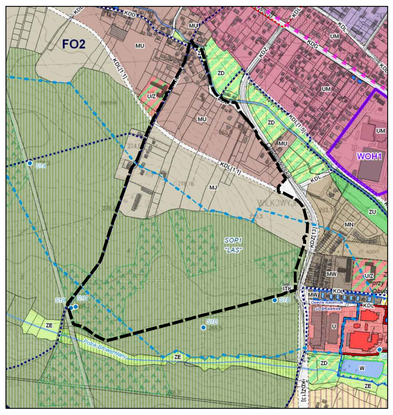
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego

Przewodniczący Rady
Miasta Tychy

mgr Maciej Gramatyka

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

RYSUNEK STUDIUM



OZNACZENIA

granice obszaru planu

SKALA 1 : 10 000

ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ

KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW

- MJ - obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MU - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej
- ITK - obszary infrastruktury
- ZL - obszary leśne
- KD.. - obszary dróg i placów (w klasach: S(GP), GP, G, Z, L, D)

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO

KLASYFIKACJA FUNKCJONALNA DRÓG PUBLICZNYCH:

- KDZ - droga zbiorcza
- KDL - droga lokalna
- KDD - droga dojazdowa (wybrane)
- [1.1] drogi planowane [numer odcinka - zgodnie z tekstem]

OCHRONA ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW ORAZ OCHRONA PRZYRODY

OBSZARY WSKAZANE DO OCHRONY I ZACHOWANIA

- lasy ochronne
- siedliska Natura 2000 na terenie Lasów Państwowych

WODY PODZIEMNE

- studnie ujęć wód podziemnych dla których ustanowiono strefy ochrony bezpośredniej (numer studni)
- strefy ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych (oznaczenia strefy jak dla studni)
- strefy ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych

N

0 25 50

ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR XXII/401/16
RADY MIASTA TYCHY
Z DNIA 23 czerwca 2016 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI OSIEDLA WILKOWYJE W TYCHACH - ETAP I

RYSUNEK PLANU — SKALA 1 : 1 000

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- granice obszaru planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MU - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- MWz - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- W - tereny infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę
- ZL - teren lasów
- KDL - teren komunikacji - droga publiczna klasy lokalnej
- KDD - tereny komunikacji - drogi publiczne klasy dojazdowej
- KDW - teren komunikacji - droga wewnętrzna
- KDX - teren komunikacji - ciąg pieszo-rowerowy

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- granice strefy ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych
- strefy ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych
- SN - ujęcia wód podziemnych "LAS"
- SN 20kV - istniejąca napowietrzna linia średniego napięcia SN 20 kV
- M..... - istniejąca stacja transformatorowa

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXII/401/16

Rady Miasta Tychy

z dnia 23 czerwca 2016 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach – etap I

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. 2016. poz. 778),

1) Rada Miasta Tychy stwierdziła na Sesji w dniu 31 marca 2016 r., że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 12 stycznia 2016 r. do 9 lutego 2016 r**. projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach – etap I, w wyznaczonym terminie wniesiono następujące uwagi:

a) złożone w dniu 22 lutego 2016 r. przez osobę prawną (pismo z dnia 18 lutego 2016 r.), odnoszące się do terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem MN4, w szczególności do działki ewidencyjnej nr 814/65 dotyczące:

- braku zbieżności granic obszaru oznaczonego w planie jako MN4 z obrysem jednostki MJ ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tychy. W związku z powyższym uwagodawca wnosi o zmianę obszaru objętego etapem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poprzez rozszerzenie go w ten sposób, aby przyjęty obszar oznaczony w planie jako MN4 pokrywał się z obrysem jednostki MJ ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tychy. W szczególności, by wschodnia granica obszaru oznaczonego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako MN4 była oparta o ulicę Obywatelską, a więc pokrywała się z obszarem oznaczonym jako jednostka MJ w studium,
- braku zbieżności granic obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z obszarem objętym uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym uwagodawca wnosi o zmianę obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poprzez rozszerzenie go w taki sposób, aby obszar ten pokrywał się z obszarem objętym Uchwałą Rady Miasta Tychy Nr 0150/XXV/561/08 z dnia 27 listopada 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmienionym Uchwałą Rady Miasta Tychy Nr 0150/XXXIV/704/13 z dnia 26 września 2013 roku,
- braku zbieżności granic obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z obszarem działki numer 814/65, co może prowadzić do utrudnienia bądź uniemożliwienia realizacji inwestycji, w tym uzyskania dostępu do drogi publicznej. W związku z powyższym uwagodawca wnosi o zmianę obszaru objętego etapem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poprzez rozszerzenie go w ten sposób, aby obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pokrywał się z obszarem działki numer 814/65,
- dodania do § 9 następującego punktu: 10a) dla budynków posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie - dopuszczenie przebudowy lub zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę w sposób zgodny z decyzją o warunkach zabudowy, na podstawie której wydano decyzje o pozwoleniu na budowę,
- zmiany § 9 pkt. 2 brzmiącego: „forma zabudowy wolnostojąca”, wprowadzając zapis: „forma zabudowy wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa lub małe domy mieszkalne (do 8 mieszkań w budynku)”,

- zmiany § 9 pkt. 8 lit. a) brzmiącego: „geometria dachów budynków mieszkaniowych - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30^{o} do 42^{o}, z dopuszczeniem innych form geometrii dachów dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku”, dodając zapis: z dopuszczeniem dachów płaskich oraz z dopuszczeniem innych form (...),
- zmiany § 9 poprzez dodanie punktów: 19) usługi społeczne, 20) handel detaliczny, 21) usługi konsumpcyjne, 22) place publiczne 23) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z usługami niepowodującymi uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej: z zakresu wymienionego w pkt 19) - 21), 25) zabudowa zagrodowa, gospodarstwa ogrodnicze, 26) obsługa pasażerskiego transportu zbiorowego, z wyjątkiem zajezdni i baz 27) parkingi i garaże,
- zmiany § 9 poprzez dodanie punktu: 24) dopuszcza się wydzielanie dodatkowych lokali mieszkalnych w istniejących budynkach jednorodzinnych;

b) złożone w dniu 23 lutego 2016 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 23 lutego 2016 r.), odnoszące się do terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem MN3 i MN4, w szczególności do działek ewidencyjnych nr: 1394/71, 1393/71, 1376/71, 1216/71, 1391/71 dotyczące:
- zmniejszenia odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy ewidencyjnej lasu z 20 m na 12 m,
- brak zjazdu z nowo projektowanej drogi KDL1 na dz. nr 1394/71 - odrzucić,
- obniżenia wartości nieruchomości poprzez wprowadzenie drogi KDL1 – wykup wraz z pasem drogowym terenu przyległego,
- zobligowania zakładu energetycznego do skablowania napowietrznej linii średniego napięcia,
- przeznaczenia terenu na północ od nowo projektowanej drogi KDL1 na tereny mieszkaniowo usługowe MU,

2) Rada Miasta Tychy postanowiła na Sesji w dniu 31 marca 2016 r.:

a) **odrzucić uwagę,** o której mowa w **pkt 1 lit. a, tiret pierwsze** ponieważ projekt planu miejscowego jest zgodny z kierunkami zagospodarowania przestrzennego przyjętymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy przyjętym Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm. Dokument studium dopuszcza korektę przebiegu układu drogowego osiedla Wilkowyje Południe na dalszych etapach prac analitycznych i realizacyjnych, w tym poprzez opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Rozdział VII pkt. 2.4). W projekcie planu część działki nr 814/65 znajduje się w terenie oznaczonym symbolem 4MN tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, natomiast pozostała część działki nie została objęta I etapem planu miejscowego z uwagi na procedowaną decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla przebudowy ul. Obywatelskiej. W związku ze zmianami projektu przebiegu ul. Obywatelskiej wprowadza się zmianę przebiegu linii rozgraniczających drogi publicznej **KDL1** oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych. Zachowanie natomiast odpowiedniej odległości zabudowy od drogi, a zwłaszcza od skrzyżowania na którym będzie się kumulował ruch kołowy i wprowadzenie np. zieleni pomiędzy zabudowę i drogę poprawi jakość środowiska zamieszkania oraz pozwoli na zachowanie standardów akustycznych zwłaszcza, iż tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej podlegają ustaleniom dotyczącym poziomu hałasu w środowisku. Pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a granicą drogi można również wprowadzić miejsca postojowe do obsługi terenów zabudowy oraz drogi serwisowe niezbędne dla obsługi komunikacyjnej powstającej zabudowy. Na terenach, na których nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sposób zagospodarowania określa się na podstawie decyzji administracyjnej o warunkach zabudowy.

Ponadto stwierdza się, że obejmując projektem planu tylko część obszaru wyznaczonego w studium nie narusza się ustaleń tego dokumentu, ani żadnego z przepisów prawa. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi jedynie, w art. 14 ust. 3, że plan miejscowy, w wyniku którego następuje zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (w trybie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych) sporządza się

dla całego obszaru wyznaczonego w studium. W przedmiotowym projekcie nie doszło do zmiany przeznaczenia terenów w rozumieniu ww. przepisów.

b) **odrzucić uwagę,** o której mowa **w pkt 1 lit. a, tiret drugie** ponieważ dopuszczenie etapowego sporządzania planów potwierdza stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego zawarte w orzeczeniu o sygnaturze II OSK 1086/07, którego teza brzmi następująco „Z zasady władztwa planistycznego gminy wprowadzić można dyrektywę dla wykładni przepisów prawnych dotyczących pozycji gminy i roli jej organów w procesie planistycznym. Jeśli zatem ustawa nie zakazuje etapowego sporządzania częściowych planów miejscowych w granicach objętych uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu to należy zakładać domniemanie właściwości rady gminy w tym zakresie."

Kwestionowany projekt uchwały w sprawie planu miejscowego został sporządzony dla terenu, który w całości został objęty uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach (Uchwała Nr 0150/XXV/561/08 z dnia 27 listopada 2008 roku, zmieniona Uchwałą Nr 0150/XXXIV/704/13 z dnia 26 września 2013 roku) i stanowi etap I prac planistycznych.

Pozostały obszar objęty uchwałą o przystąpieniu do sporządzenie planu miejscowego zostanie objęty planami miejscowymi sporządzanymi w kolejnych etapach prac planistycznych. Praktyka sporządzania planów miejscowych etapami nie stanowi naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego, jest powszechnie przyjęta i nie kwestionowana przez organy nadzoru.

c) **przyjąć w części uwagę**, o której mowa w **pkt 1 lit. a, tiret trzecie**, ponieważ rysunek projektu planu uwzględnia zakres przestrzenny inwestycji dla działki budowlanej nr 814/65, dla której obowiązuje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę. Zjazd z drogi publicznej został wyznaczony na podstawie odrębnej decyzji administracyjnej - pozwolenia na zjazd z ul. Obywatelskiej w odpowiedniej odległości od projektowanego skrzyżowania. W związku z powyższym dostęp do drogi publicznej jest zapewniony, a ustalenia projektu planu nie skomplikują dalszych działań inwestycyjnych. Pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudową wyznaczoną w projekcie planu, skorygowaną w związku z uwzględnieniem zmian wynikających z nowego projektu ul. Obywatelskiej, a granicą drogi można wprowadzić miejsca postojowe dla obsługi terenów zabudowy, drogi wewnętrzne niezbędne do obsługi komunikacyjnej powstającej zabudowy oraz zieleń, która pozwoli na zachowanie dystansu przestrzennego i izolacji wizualnej od ul. Obywatelskiej oraz akustycznych standardów wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.

d) **odrzucić uwagę,** o której mowa **w pkt 1 lit. a, tiret czwarte,** ponieważ zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015, poz. 199 z późn. zm.), organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie jeżeli, dla terenu dla którego uchwalono plan miejscowy, ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Decyzja ustala warunki zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego. Jeżeli natomiast plan miejscowy obowiązuje, pozwolenie na budowę wydaje się w oparciu o ten plan. W związku z powyższym wprowadzenie w planie miejscowym przepisów odwołujących się do decyzji o warunkach zabudowy naruszałoby przepisy prawa powszechnie obowiązującego.

Ponadto stwierdza się, iż w projekcie planu w §9 pkt 10 lit. c wprowadzono zapisy dopuszczające 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:

- któregokolwiek z warunków określonych w pkt. 1-9 – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
- warunku, o którym mowa w pkt 3 - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
- warunku, o którym mowa w pkt 8 - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

e) **przyjąć w części uwagę**, o której mowa w **pkt 1 lit. a, tiret piąte**.

Rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej w południowej części osiedla Wilkowyje zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy należy kształtować wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej w obrębie wyznaczonych obszarów MJ i MU, czego nie można pogodzić z małymi domami mieszkalnymi (8 mieszkań w budynku). Nie stanowią one bowiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Natomiast forma szeregowa budynków jest adekwatna dla terenów stref śródmiejskiej i nie powinna być lokalizowana w terenach o mniejszej intensywności zabudowy.

Charakter istniejącej zabudowy południowej osiedla Wilkowyje oraz lokalizacja terenów (tj. bezpośrednie sąsiedztwo kompleksu leśnego) predysponuje ten teren do zainwestowania formami dostosowanymi do zabudowy istniejącej i jednocześnie ustaleń studium w tym zakresie.

W planie miejscowym, na rysunku planu wyznaczono tereny o symbolu MN4 zlokalizowane bezpośrednio przy ścianie lasu z dopuszczeniem jedynie formy wolnostojącej budynków. Pozostałe tereny oznaczone symbolami MN1 - MN3 posiadają dodatkowo dopuszczenie bliźniaczej formy zabudowy. Ustalenia wprowadzone do projektu planu są celowe i mają za zadanie kształtowanie zabudowy o charakterze podmiejskim i obniżenie jej intensywności pomiędzy nowoprojektowaną drogą KDL1 i granicą lasu. W wyniku częściowego uwzględnienia uwagi dla fragmentu terenu o symbolu MN4, w granicach działki nr 814/65, zostanie dopuszczona zabudowa bliźniacza.

f) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **pkt 1 lit. a, tiret szóste,** ponieważ w obszarze opracowania planu oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie, w wyniku analiz geometrii dachów stwierdzono przewagę dachów dwuspadowych i wielospadowych. Tylko znikomy procent budynków posiada w tym rejonie miasta dachy płaskie. Ponadto dachy dwuspadowe i wielospadowe są preferowane przez mieszkańców Tychów w osiedlach podmiejskich gdzie dominuje zabudowa jednorodzinna (co wynika z analizy treści składanych wniosków o warunki zabudowy). W związku z powyższym w celu kontynuacji kształtowania geometrii dachów w tym rejonie w projekcie planu wprowadzono geometrie dachów w nawiązaniu do tendencji dla nowych realizacji. Plan miejscowy zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Założeniem planu było, aby niezainwestowana jeszcze część terenu o symbolu MN4 kształtowana była z zachowaniem jednorodnego charakteru zabudowy w tym odpowiedniej dla całego obszaru geometrii dachów budynków. Dopuszczenie różnych form w zakresie geometrii dachu na jednym terenie nie wpływa korzystnie na kształtowanie ładu przestrzennego.

g) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **pkt 1 lit. a, tiret siódme**, ponieważ studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy w §1 pkt. 4, ppkt 4.1 wprowadza wytyczne dotyczące ustalenia przeznaczeń i zasad zagospodarowania terenów, wskazując jednocześnie, że w miejscowym planie należy określić, które z podstawowych i dopuszczalnych kierunków przeznaczenia terenów określonych w studium mogą być realizowane w jego obrębie. W projekcie planu wprowadzono przeznaczenia dla terenów, mając na uwadze istniejące uwarunkowania a także nie naruszając ustaleń studium. Studium ma charakter ogólny i kierunkowy, a jego celem jest określanie polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania. W studium wyznacza się obszary o różnych kierunkach zagospodarowania w skali całego miasta. Natomiast podstawowym celem planu miejscowego jest ustalanie przeznaczenia konkretnych terenów oraz określenie ich zagospodarowania i warunków zabudowy, w sposób szczegółowy z uwzględnieniem uwarunkowań występujących w konkretnej lokalizacji. Wprowadzenie szerokiego wachlarza funkcji proponowanego w uwadze może spowodować szereg konfliktów przestrzennych. Jednocześnie:

- w obszarze planu brak zabudowy zagrodowej i gospodarstw ogrodniczych w stanie istniejącym, a właściciele pozostałych niezainwestowanych działek budowlanych nie składali wniosków i uwag w tym zakresie,
- w sąsiedztwie obszaru opracowania planu znajdują się usługi, w tym usługi oświaty, a w terenach zabudowy jednorodzinnej w wydzielonych lokalach użytkowych o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku można realizować funkcje usługowe,

- projekt planu dopuszcza w każdym terenie MN parkingi terenowe, garaże wolnostojące i wbudowane (§ 5 pkt. 8 i § 17 ust. 5), nie zakazuje również realizacji przystanków autobusowych oraz placów w terenach zabudowy mieszkaniowej przy zachowaniu powierzchni biologicznie czynnej ustalonej w planie.

h) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **pkt 1 lit. a, tiret ósme,**

Działka nr 814/65 został objęta w projekcie planu ustaleniem MN4 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – zgodnie z obowiązującym studium (teren MJ - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bez możliwości dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej).

Zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane (Dz.U. 2013, poz. 1409) budynek jednorodzinny to „*budynek wolnostojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku*”. W związku z tym dopuszczenie większej liczby lokali mieszkalnych w budynku powoduje, że budynek w myśl przepisów prawa przestaje być budynkiem jednorodzinnym, a staje się budynkiem wielorodzinnym.

i) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **pkt 1 lit. b, tiret pierwsze**,

Zgodnie z § 271 ust. 1, 2, 8. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2015 nr 0 poz. 1422), najmniejsza odległość budynków od granicy lasu to 12 m. Intencją ustawodawcy jest zabezpieczenie przeciwpożarowe zarówno lasu, jak i budynku. Jednakże jest to odległość minimalna, a więc wprowadzenie większej odległości nie łamie przepisów prawa. Wprowadzona nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20 m od działki ewidencyjnej zwiększa zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków i lasu, zwłaszcza, iż na terenach leśnych nie wprowadzono strefy ekotonowej, której jednym z zadań jest również ograniczanie rozprzestrzeniania się ognia.

j) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **pkt 1 lit. b, tiret drugi,**

Uwaga jest bezzasadna i nie dotyczy ustaleń projektu planu. Pozwolenie na zjazd z drogi publicznej należy uzyskać u zarządcy drogi przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

k) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **pkt 1 lit. b, tiret trzecie,**

Uwaga jest bezzasadna nie dotyczy ustaleń projektu planu. Wykup lub wypłata odszkodowania nastąpi na wniosek właściciela po przeanalizowaniu jego zasadności oraz istniejących uwarunkowań. Niemniej jednak w celu umożliwienia lepszego zagospodarowania części nieruchomości uwagodawców, położonej po północnej części planowanej drogi KDL1, w projekcie planu skorygowano przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy.

l) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **pkt 1 lit. b, tiret czwarte.**

Plan miejscowy dopuszcza realizację infrastruktury technicznej w tym obiektów liniowych podziemnych oraz przebudowę i korektę przebiegu sieci energetycznych. Zobligowanie zarządcy infrastruktury do likwidacji napowietrznych linii energetycznych wykracza poza ustawowy zakres ustaleń jakie może zawierać plan miejscowy.

m) **przyjąć uwagę**, o której mowa w **pkt 1 lit. b, tiret piąte.**

3) Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 19 kwietnia 2016 r. do 18 maja 2016 r. projektu uchwały w sprawie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach – etap I*, w wyznaczonym terminie wniesiono:

a) uwagę, złożoną w dniu 11 maja 2016 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 11 maja 2016 r.), odnoszącą się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami: **MN1 - MN4**, dotyczącą geometrii dachów w zakresie **dopuszczenia dachów płaskich** w ww. terenach;

b) uwagi złożone w dniu 2 czerwca 2016 r. przez osobę prawną (pismo z dnia: 1 czerwca 2016 r.), odnoszące się do terenów zabudowy mieszkaniowe jednorodzinnej oznaczonych symbolami **MN4, MN5** w szczególności do działki ewidencyjnej nr: 814/65, dotyczące:

- zmiany w § 9 pkt. 2 i § 10 pkt. 2 projektu uchwały zgodnie z brzmieniem: *„forma zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa";*
- zmiany w § 9 pkt. 8 lit. a) i § 10 pkt. 8 lit. a) projektu uchwały zgodnie z poniższym brzmieniem: *„geometria dachów:budynków mieszkaniowych - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30^0 do 42^0, z* dopuszczenie dachów płaskich oraz *z dopuszczeniem innych form geometrii dachów dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku";*
- zmiany w § 9 pkt. 1 i § 10 pkt. 1 projektu uchwały zgodnie z poniższym brzmieniem: *„Przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowo-usługowa, w zakresie usług społecznych, usług drobnych, handlu detalicznego i gastronomii";*

4) Rada Miasta Tychy postanawia:

a) **przyjąć w części uwagę,** o której mowa w **pkt 3 lit. a,**

Na wstępie należy stwierdzić, iż uwagi rozpatrywane są w odniesieniu do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN4**. Pozostałe tereny oznaczone symbolami **MN1** – **MN3** nie były przedmiotem wyłożenia. Za uwzględnieniem dachów płaskich w terenie **MN4** przemawiają wydane ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę dla budynków o dachach płaskich. W związku z powyższym dopuszcza się geometrie dachów jako dachy płaskie w terenie o symbolu **MN4**.

b) **odrzucić uwagę,** o której mowa w **pkt 3 lit. b, tiret pierwsze,**

Na wstępie należy stwierdzić, iż uwagi rozpatrywane są w odniesieniu do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN4**. Teren oznaczony symbolem **MN5** nie był przedmiotem wyłożenia.

Rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej w południowej części osiedla Wilkowyje zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy należy kształtować wyłącznie w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie wyznaczonych obszarów MJ i MU. Forma szeregowa budynków jest adekwatna dla terenów stref śródmiejskiej i nie powinna być lokalizowana w terenach podmiejskich o mniejszej intensywności zabudowy. Charakter istniejącej zabudowy w południowej części osiedla Wilkowyje oraz otoczenie terenów (tj. bezpośrednie sąsiedztwo kompleksu leśnego) predysponuje ten teren do zainwestowania formami dostosowanymi do zabudowy mieszkaniowej o formie wolnostojącej. Ustalenia wprowadzone do projektu planu są celowe i mają za zadanie kształtowanie zabudowy o charakterze podmiejskim i obniżenie jej intensywności pomiędzy nowoprojektowaną drogą **KDL1** i granicą lasu.

c) **przyjąć w części uwagę,** o której mowa w **pkt 3 lit. b, tiret drugie,**

Na wstępie należy stwierdzić, iż uwagi rozpatrywane są w odniesieniu do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN4**. Teren oznaczony symbolem **MN5** nie był przedmiotem wyłożenia. W związku z przyjęciem uwagi w części do ustaleń planu dotyczących geometrii dachów zostanie wprowadzony zapis dopuszczający dachy płaskie w terenie **MN4**. Za uwzględnieniem uwagi w tym zakresie przemawiają wydane ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę.

d) **przyjąć w części uwagę,** o której mowa w **pkt 3 lit. b, tiret trzecie,**

Na wstępie należy stwierdzić, iż uwagi rozpatrywane są w odniesieniu do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN4**. Teren oznaczony symbolem **MN5** nie był przedmiotem wyłożenia. W związku z powyższym dopuszcza się zabudowę mieszkaniowo-usługową, w zakresie usług społecznych, usług drobnych, handlu detalicznego i gastronomii w terenie o symbolu **MN4,** bez możliwości realizacji samodzielnych budynków usługowych.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXII/401/16

Rady Miasta Tychy

z dnia 23 czerwca 2016 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach – etap I

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. 2016. poz. 778) 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 południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach – etap I należy budowa:

a) nowych dróg publicznych na terenach oznaczonych symbolami **KDL1** i **KDD4** wraz z oświetleniem,

b) budowa kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej na terenie oznaczonym symbolem **KDL1**,

c) budowa kanalizacji deszczowej na terenie oznaczonym symbolem **KDD4**,

d) budowa sieci wodociągowej na terenie oznaczonym symbolem **KDL1**;

2) inwestycje wymienione 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.