UCHWAŁA NR XXXI/511/17
RADY MIASTA TYCHY

z dnia 16 lutego 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach – etap II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. 2016 poz. 446 z późn. zmian.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. 2016 poz. 778 z późn. zmian.) 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 II 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 II, 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, wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) Rozdział 3-Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
4) Rozdział 4-Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
5) Rozdział 5-Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
6) Rozdział 6-Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
7) Rozdział 7-Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
8) Rozdział 8-Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
9) Rozdział 9-Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
10) Rozdział 10-Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w odniesieniu do planu nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 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. 14 ha w granicach określonych na rysunku planu i stanowi II 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 oraz **§6**,

e) zabytki nieruchome - budynki objęte ochroną na mocy planu, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków,

f) strefa zakazu lokalizacji terenowych obiektów sportu i rekreacji oraz parkingów,

g) granice strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu przemysłowego, osiedla robotniczego Browaru Obywatelskiego,

h) strefa dojazdowa;

2) informacyjne:

a) granice strefy ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych,

b) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV,

c) istniejące stacje transformatorowe,

d) strefa zalewu wodami o prawdopodobieństwie pojawienia się p - 1% - na podstawie opracowania z 2009 r. firmy MGGP S. A. z Krakowa pn. „Strefa zalewu wodami o prawdopodobieństwie pojawienia się p - 1% wraz z koncepcją ochrony przeciwpowodziowej”,

§ 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 (tekst jednolity: Dz. U z 2015 r., poz. 542);
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 zielenią 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 lub dwa lokale mieszkalne;
11) **zabudowa wielorodzinna** – zabudowa, w której w budynkach mieszkalnych występują więcej niż dwa lokale mieszkalne z dopuszczeniem lokali użytkowych, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
12) **zieleń urządzona** – zespoły zieleni ukształtowane w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów małej architektury, ciągów pieszych lub rowerowych oraz ciągów pieszo-jezdnych;
13) **usługi społeczne** - usługi związane z zaspokojeniem zbiorowych i ogólnospołecznych potrzeb ludności, jak usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji, opieki zdrowotnej;
14) **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;
15) **terenowe obiekty sportu i rekreacji** - urządzenia lub zespoły urządzeń na wolnym powietrzu, w skład których wchodzą: boiska sportowe, korty tenisowe, pola golfowe, snowparki, ścieżki zdrowia, ogrody doświadczeń.

§ 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) **MN1** - **MN6** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
3) **MNs1** - **MNs3** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej;
4) **MWU1** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
5) **MW1** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
6) **UO1** - teren zabudowy usługowej w zakresie usług społecznych;
7) **US1** - teren sportu i rekreacji;
8) **ZP1** - **ZP6** - tereny zieleni urządzonej;
9) **WS1** - teren wód powierzchniowych śródlądowych;

10) **K1** - teren infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji;
11) **KDL1** - teren komunikacji – droga publiczna klasy lokalnej;
12) **KDD1** - **KDD3** - tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej;
13) **KDW1** - **KDW2** - tereny komunikacji – drogi wewnętrzne.

Rozdział 2.
PRZEZNACZENIE TERENÓW, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY, 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 mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług, w zakresie: usług społecznych, usług drobnych, handlu detalicznego i gastronomii w lokalach użytkowych na pierwszych kondygnacjach nadziemnych budynków lub w kondygnacjach podziemnych,

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

d) zabudowa usługowa, w zakresie usług o których mowa w **lit. c**;

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. 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, usługowych - 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. 16,0 m, w tym wysokość budynków:

a) usługowych, mieszkalno-usługowych - maks. 10,0 m,

b) mieszkalnych wielorodzinnych - maks. 11,0 m,

c) mieszkalnych jednorodzinnych - maks. 9,0 m,

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

10) liczba kondygnacji naziemnych budynków wielorodzinnych – maks. 3 kondygnacje;
11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§21**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1-8**;

12) nakaz realizacji pokryć dachowych dla dachów innych niż dachy płaskie w kolorze brązowym, grafitowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;
13) dopuszczenie 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) tynk, o kolorystyce oznaczonej w palecie kolorów RAL numerami: 9003, 9010, 9016, 1000 - 1002, 1013 - 1015, 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047, 9006, 9018. 9001 tj. w odcieniach bieli, beżu, żółci, i szarości;

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, za wyjątkiem szyldów umieszczanych na budynkach lub ogrodzeniach, o powierzchni nie większej niż 1,5 m² i o łącznej powierzchni nie większej niż 3,0 m² w odniesieniu do działki budowlanej;
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 zabudowy mieszkaniowej w formie wolnostojącej,

c) 300,0 m^2 - dla zabudowy mieszkaniowej w formie bliźniacze;

§ 8

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,** oznaczonych symbolami: **MN1 - MN6**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) forma zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:

a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2,0 m,

b) schodów zewnętrznych, pochylni dla osób niepełnosprawnych;

4) intensywność zabudowy:

a) min. 0,01,

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. 220,0 m²,

b) w zabudowie bliźniaczej - maks. 110,0 m²;

7) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 45%;
8) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych - 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) mieszkalnych – 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 8** i **pkt 12** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu, materiału oraz kolorystyki połaci dachowych jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;

11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§21**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1-8**;
12) nakaz realizacji pokryć dachowych w kolorze:

a) naturalnej dachówki ceramicznej dla terenu o symbolu **MN3**;

b) jak w **§ 22** dla terenu o symbolu **MN2;**

c) brązowym, grafitowym lub naturalnej dachówki ceramicznej dla terenów innych niż wymienione w **lit. a i b**.

13) dopuszczenie stosowania dla elewacji budynków materiałów:

a) dla terenów oznaczonych symbolami **MN1, MN3 – MN6**:

- cegły, bądź okładzina ceglana, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,
- drewna, bądź okładzina drewniana, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,
- kamienia bądź okładzina kamienna, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,
- tynku, o kolorystyce oznaczonej w palecie kolorów RAL numerami: 9003, 9010, 9016, 1000 - 1002, 1013 - 1015, 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047, 9006, 9018. 9001 tj. w odcieniach bieli, beżu, żółci, i szarości;

b) dla terenu oznaczonego symbolem **MN2** jak w **§22;**

14) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zastrzeżeniem **§22**;
15) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży o elewacji z blachy;
16) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń pełnych wyłącznie w terenie o symbolu **MN3** od strony terenu o symbolu **ZP6,** z zastrzeżeniem **pkt. 17;**
17) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
18) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów umieszczanych na budynkach lub ogrodzeniach, o powierzchni nie większej niż 1,5 m² i o łącznej powierzchni nie większej niż 3,0 m² w odniesieniu do działki budowlanej;
19) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

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

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

20) nakaz uwzględniania ustaleń, o których mowa w **§22** dla terenu o symbolu **MN2.**

§ 9

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej,** oznaczonych symbolami: **MNs1 – MNs3**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) forma zabudowy, w terenach oznaczonych symbolami:

a) **MNs1 -** szeregowa i bliźniacza,

b) **MNs2, MNs3 -** szeregowa;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:

a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2,0 m,

b) schodów zewnętrznych, pochylni dla osób niepełnosprawnych;

4) intensywność zabudowy:

a) dla terenów oznaczonych symbolami: **MNs1, MNs2** – min. 0,01, maks. 1,0,

b) dla terenu oznaczonego symbolem **MNs3** - min. 0,1, maks. 0,85;

5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) dla terenów oznaczonych symbolami: **MNs1, MNs2** - maks. 45%,

b) dla terenu oznaczonego symbolem **MNs3** - maks. 40%;

6) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:

a) w zabudowie bliźniaczej - maks. 110,0 m²,

b) w zabudowie szeregowej - min 60,0 m²; maks. 100,0 m²;

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

a) budynków mieszkalnych, w terenach oznaczonych symbolami: **MNs1 – MNs2** - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20^0 do 42^0, z dopuszczeniem innych form geometrii dachów dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,

b) budynków mieszkalnych, w terenie oznaczonym symbolem **MNs3** - dachy płaskie,

c) budynków innych niż wymienione w **lit. a** i **lit. 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. 15,0 m, w tym wysokość budynków:

a) mieszkalnych – maks. 10,0 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 8** i **pkt 12** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu, materiału oraz kolorystyki połaci dachowych jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;

11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§21**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1-8**;
12) dopuszczenie 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) tynk, o kolorystyce oznaczonej w palecie kolorów RAL numerami: 9003, 9010, 9016, 1000 - 1002, 1013 - 1015, 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047, 9006, 9018. 9001 tj. w odcieniach bieli, beżu, żółci, i szarości;

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

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

b) 250,0 m^2 - dla formy zabudowy szeregowej.

§ 10

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,** oznaczonego symbolem **MWU1,** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług, w zakresie:

- usług społecznych na wszystkich kondygnacjach nadziemnych budynków,
- usług drobnych, handlu detalicznego i gastronomii w lokalach użytkowych na pierwszych kondygnacjach nadziemnych budynków lub w kondygnacjach podziemnych,

b) zabudowa usługowa, w zakresie usług, o których mowa w **lit. a**;

2) dopuszczenie w budynkach o których mowa w **pkt. 1 lit. a** lokali użytkowych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynków;
3) forma zabudowy – wolnostojąca;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:

a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2,0 m,

b) schodów zewnętrznych, pochylni dla osób niepełnosprawnych;

5) intensywność zabudowy:

a) min. 0,01,

b) maks. 1,1;

6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 25%;
7) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku usługowego - maks. 300,0 m²;
8) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 45%;
9) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych, usługowych - 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;

10) wysokość zabudowy: maks. 16,0 m, w tym wysokość budynków:

a) mieszkalnych - maks. 11,0 m,

b) usługowych - maks. 10,0 m,

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

11) 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) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-10** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

b) warunku, o którym mowa w **pkt 9** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;

12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§21**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1-9**;
13) dopuszczenie 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) tynk, o kolorystyce oznaczonej w palecie kolorów RAL numerami: 9003, 9010, 9016, 1000 - 1002, 1013 - 1015, 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047, 9006, 9018. 9001 tj. w odcieniach bieli, beżu, żółci, i szarości;

14) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
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) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej - 1500,0 m^2.

§ 11

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,** oznaczonego symbolem **MW1** ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług w lokalach użytkowych na pierwszych kondygnacjach nadziemnych budynków lub w kondygnacjach podziemnych, w zakresie usług społecznych, usług drobnych, handlu detalicznego i gastronomii;
2) forma zabudowy – wolnostojąca;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:

a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2,0 m,

b) schodów zewnętrznych, pochylni dla osób niepełnosprawnych;

4) intensywność zabudowy:

a) min. 0,01,

b) maks. 1,1;

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. 45%;
7) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40^0 do 45^0, 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. 18,0 m, w tym wysokość budynków:

a) mieszkalnych - maks.13,0 m,

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

9) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§21**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1-7**;
10) dopuszczenie stosowania dla elewacji budynków materiałów jak w **§22;**
11) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
12) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży o elewacji z blachy;
13) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
14) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów umieszczanych na budynkach lub ogrodzeniach, o powierzchni nie większej niż 2,0 m² i o łącznej powierzchni nie większej niż 6,0 m² w odniesieniu do działki budowlanej;
15) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1000,0 m^2;
16) nakaz uwzględniania ustaleń, o których mowa w **§22.**

§ 12

Dla **terenu zabudowy usługowej w zakresie usług społecznych,** oznaczonego symbolem **UO1,** ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowa usługowa w zakresie usług społecznych;
2) zakaz lokalizacji terenowych obiektów sportu i rekreacji oraz parkingów w strefie oznaczonej na rysunku planu;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:

a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2,0 m,

b) schodów zewnętrznych, pochylni dla osób niepełnosprawnych;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 30%;
5) intensywność zabudowy - min. 0,01, maks. 1,0;
6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 35%;
7) geometria dachów:

a) budynków usługowych - 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. 20,0 m, w tym budynków:

a) usługowych - maks. 15,0 m,

b) innych niż wymienione w **lit. a** 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, które nie spełniają 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 **§21**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1-7**;
11) dopuszczenie 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) tynk, o kolorystyce oznaczonej w palecie kolorów RAL numerami: 9003, 9010, 9016, 1000 - 1002, 1013 - 1015, 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047, 9006, 9018. 9001 tj. w odcieniach bieli, beżu, żółci, i szarości;

12) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy;
13) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży o elewacji z blachy;
14) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
15) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów umieszczanych na budynkach lub ogrodzeniach, o powierzchni nie większej niż 2,0 m² i o łącznej powierzchni nie większej niż 12,0 m² w odniesieniu do działki budowlanej.

§ 13

Dla **terenu sportu i rekreacji,** oznaczonego symbolem **US1,** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zieleń urządzona,

b) terenowe obiekty sportu i rekreacji,

c) obiekty zaplecza technicznego, administracyjnego i sanitarnego, usługi gastronomii i handlu detalicznego, wypożyczalnie sprzętu sportowego i rekreacyjnego, wyłącznie jako towarzyszące przeznaczeniom wymienionym w **lit. a, b**;

2) dopuszczenie lokalizacji budynków toalet publicznych, w tym kontenerowych o pow. - maks. 50,0 m² dla pojedynczego budynku;
3) nieprzekraczalne linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 5%;
5) wartość wskaźnika intensywności zabudowy - min. 0,01, maks. 0,8;
6) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku - maks. 350,0 m^2;
7) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - min. 75%;
8) geometria dachów:

a) budynków - dowolna;

b) obiektów małej architektury - dowolna;

9) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m, w tym budynków oraz obiektów małej architektury - maks. 6,0 m;
10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§21**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1-8**;
11) dopuszczenie 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) tynk, o kolorystyce oznaczonej w palecie kolorów RAL numerami: 9003, 9010, 9016, 1000 - 1002, 1013 - 1015, 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047, 9006, 9018. 9001 tj. w odcieniach bieli, beżu, żółci, i szarości;

12) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy;
13) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży o elewacji z blachy;
14) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
15) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów umieszczanych na budynkach lub ogrodzeniach, o powierzchni nie większej niż 2,0 m² i o łącznej powierzchni nie większej niż 4,0 m² w odniesieniu do działki budowlanej.

§ 14

Dla **terenów zieleni urządzonej**, oznaczonych symbolami: **ZP1- ZP6,** ustala się:

1) przeznaczenie – zieleń urządzona,
2) dopuszczenie lokalizacji:

a) terenowych obiektów sportu i rekreacji w terenie o symbolu **ZP4**,

b) dróg wewnętrznych w terenie o symbolu **ZP4** i strefie dojazdowej oznaczonej na rysunku planu;

3) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – min. 80%;
4) geometria dachów obiektów małej architektury - dowolna;
5) wysokość zabudowy - maks. 9,0 m, w tym obiektów małej architektury - maks. 6,0 m;
6) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych;
7) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§21**, 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.

§ 15

Dla **terenu wód powierzchniowych śródlądowych,** oznaczonego symbolem **WS1,** ustala się:

1) przeznaczenie - wody powierzchniowe;
2) dopuszczenie lokalizacji:

a) mostków i kładek pieszych,

b) zieleni urządzonej,

c) budowli hydrotechnicznych lub urządzeń wodnych.

§ 16

Dla **terenu infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji,** oznaczonego symbolem **K1,** ustala się:

1) przeznaczenie – infrastruktura techniczna w zakresie kanalizacji;
2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej –maks. 25%;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 15%;
4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 0,1;
5) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m, w tym budynków – maks. 6,0 m;
6) geometria dachów – dowolna.

§ 17

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. 10,0 m, maks. 19,0 m;
3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§ 18

Dla **terenów komunikacji,** oznaczonych symbolami: **KDD1 – KDD3,** 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. 29,5 m,

b) dla terenu o symbolu **KDD2** – min. 6,5 m, maks. 7,0 m,

c) dla terenu o symbolu **KDD3** – min. 8,0 m, maks. 18,0 m;

3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§ 19

Dla **terenów komunikacji,** oznaczonych symbolami: **KDW1- KDW2,** ustala się:

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

a) dla terenu o symbolu **KDW1** - min. 10,0 m, maks. 14,5 m,

b) dla terenu o symbolu **KDW2** - min. 10,0 m, maks. 20,5 m;

3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

Rozdział 3.
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 20

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg.

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:

a) min. 30 % miejsc w garażach podziemnych,

b) 50% miejsc jako ogólnodostępne na poziomie terenu;

2) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 2 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażu;
3) dla sklepów do 2 000 m² powierzchni sprzedaży:

a) 1 miejsce na 50 m² powierzchni sprzedaży,

b) 1 miejsce dla samochodu ciężarowego,

c) 1 miejsce na 3 stanowiska pracy;

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 – 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 przedszkoli i żłobków - 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej oraz min.1 miejsce na 2 stanowiska pracy;
10) dla aptek – 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
11) dla usług zdrowia i opieki medycznej:

a) 4 miejsca na 1 gabinet,

b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;

12) 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 zabudowy.

5. Ustala się sposoby realizacji miejsc postojowych, o których mowa w ust. 2, 3, dla terenów oznaczonych symbolami: **MU1, MN1 – MN6, MNs1 – MNs3, MWU1, MW1, UO1, US1** , w formie:

1) parkingów terenowych;
2) garaży:

a) nadziemnych,

b) wbudowanych w budynki,

c) podziemnych.

Rozdział 4.
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓWINFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 21

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: **MU1, MN1 – MN6, MNs1** – **MNs3, UO1** wyłącznie urządzeń technicznych, na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m, na budynkach,

b) w terenach o symbolach **MW1, MWU1** 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: Ø90 mm, Ø100 mm, Ø110 mm, Ø150 mm, Ø160 mm, Ø200 mm oznaczonych na mapie zasadniczej;

5) w **zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzenia do sieci kanalizacji sanitarnej, w tym istniejących kanałów: Ø100 mm, Ø150 mm, Ø160 mm, Ø200 mm, Ø300 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: Ø150 mm, Ø160 mm, Ø200 mm, Ø250 mm, Ø300 mm, Ø400 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: Ø32 mm, Ø63 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 (Dz.U. 2016 poz. 250 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 DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

§ 22

1. Ustala się ochronę następujących **zabytków nieruchomych** - budynków objętych ochroną na mocy planu - ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, zlokalizowanych:

1) w terenie oznaczonym symbolem **MN2**:

a) budynek mieszkalny przy ul. Browarowej 14 - oznaczony na rysunku planu nr 1,

b) budynek mieszkalny przy ul. Browarowej 16 - oznaczony na rysunku planu nr 2,

c) budynek mieszkalny przy ul. Browarowej 18 - oznaczony na rysunku planu nr 3,

d) budynek mieszkalny przy ul. Browarowej 20 - oznaczony na rysunku planu nr 4,

e) budynek mieszkalny przy ul. Browarowej 22 - oznaczony na rysunku planu nr 5,

f) budynek mieszkalny przy ul. Browarowej 24 - oznaczony na rysunku planu nr 6;

2) w terenie oznaczonym symbolem **MW1**:

a) budynek mieszkalny przy ul. Browarowa 26 - oznaczony na rysunku planu nr 7,

b) budynek gospodarczy przy ul. Browarowa 26 - oznaczony na rysunku planu nr 8.

2. Dla zabytków nieruchomych, o których mowa w **ust. 1**, ustala się następujące zasady ochrony:

1) nakaz zachowania historycznych detali architektonicznych na elewacjach budynków, tj. elementów wykonanych z cegły (gzymsy, fryzy, naroża, elementy nadokienne i naddrzwiowe) oraz drewna (miecze, zdobienia ścian szczytowych, elementy ganków, werandy), w tym pierwotnych rozwiązań materiałowych elewacji budynków;
2) nakaz stosowania następującej kolorystyki:

a) dla części elewacji z elementów ceglanych – w kolorze cegły,

b) dla otynkowanej części elewacji – kolor biały w barwach oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 9001, 9003, 9010,

c) dla cokołów – kolor szary w barwach oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 7001, 7040,

d) dla stolarki okiennej – kolor zielony w barwach oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 6001, 6002, 6024 lub kolor ciemny brąz w barwach oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 8011, 8012, 8014, 8016,

e) dla pokrycia dachowego budynków wymienionych w **ust. 1 pkt. 1** – kolor ciemny brąz w barwach oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 8011, 8012, 8014, 8016,

f) dla pokrycia dachowego budynków wymienionych w ust. 1 pkt. 2 kolorystyka właściwa dla materiału naturalnego;

3) nakaz zachowania pierwotnej geometrii dachów, w tym wolich oczek dla terenu **MW1**;
4) nakaz utrzymania jednolitych podziałów stolarki okiennej, z uwzględnieniem pierwotnej stylistyki i głębokości otworów okiennych w murze;
5) nakaz stosowania następującego pokrycia dachowego:

a) dachówki ceramicznej (karpiówki) dla budynków wymienionych w **ust. 1 pkt. 2**,

b) blachodachówki naśladującej formą dachówkę ceramiczną karpiówkę dla budynków wymienionych w **ust. 1 pkt. 1;**

6) zakaz montażu żaluzji i rolet zewnętrznych na elewacjach;
7) zakaz wykonywania ocieplenia ścian budynków od strony zewnętrznej, za wyjątkiem tynków termoizolacyjnych;
8) zakaz lokalizowania na elewacjach budynków urządzeń technicznych takich jak: anteny, stacje bazowe, klimatyzatory, szafki kablowe i telekomunikacyjne, okablowania, z dopuszczeniem skrzynek przyłączy zlicowanych z elewacją, w kolorze dostosowanym do koloru ściany;
9) zakaz rozbudowy i nadbudowy obiektów, z dopuszczeniem montażu zadaszeń nad wejściami do budynków, ponad nadprożem, o konstrukcji drewnianej jednospadowej, o maks. wysięgu 1,0 m;
10) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania strychów na pomieszczenia mieszkalne, z doświetleniem pomieszczeń wyłącznie w formie okien połaciowych rozmieszczonych z uwzględnieniem rytmu istniejących okien.

3. Wyznacza się **strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu przemysłowego, osiedla robotniczego Browaru Obywatelskiego**, oznaczoną na rysunku planu.

4. Zakres ochrony w strefie, o której mowa w **ust. 3** obejmuje:

1) zachowanie historycznego sposobu rozplanowania osiedla robotniczego, w tym kompozycji przestrzennej budynków;

2) ustalenia, o których mowa w **ust. 2**;
3) dla budynków nowo projektowanych i istniejących, nie wymienionych w **ust. 1** ustala się:

a) nakaz stosowania na elewacji materiałów, takich jak:

- cegła, bądź okładzina ceglana, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,

- tynk, w barwach oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 9001, 9003, 9010,

- drewno, w barwach oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 6001, 6002, 6024;

b) nakaz lokalizacji ogrodzeń o przęsłach ażurowych, wykonanych z drewna o pionowych podziałach lub siatki, z dopuszczeniem słupków ogrodzeniowych drewnianych, metalowych oraz wykonanych z kamienia lub nieotynkowanej cegły klinkierowej, wysokości do 1,20 m;

4) zakaz lokalizacji:

a) tymczasowych obiektów budowlanych,

b) tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów mocowanych wyłącznie na pierwszej kondygnacji, w formie:

- liter przestrzennych o maksymalnej wysokości 0,45 m,

- szyldów semaforowych umieszczonych prostopadle do ściany budynku, wykonanych w konstrukcji stalowej w barwach oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 1035, 1036, 7048,

- tablic o powierzchni nie większej niż 2 m².

Rozdział 6.
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 23

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,**

c) zasady ochrony dziedzictw kulturowego, zabytków, o których mowa w **Rozdziale 5**;

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 terenach o symbolach: **MU1**, **MN1** – **MN6**, **MNs1** - **MNs3** jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,

b) w terenach o symbolach: **MWU1, MW1** jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”,

c) w terenie o symbolu **UO1** jak dla „terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

d) w terenie o symbolu **US1** jak dla „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych”.

Rozdział 7.
GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

§ 24

1. W obszarze planu zlokalizowany jest fragment strefy ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych „Las”, której granice oznaczono na rysunku planu.

2. Na terenie, o którym mowa w **ust. 1** 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 8.
SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

§ 25

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

1) minimalna powierzchnia działki w terenach o symbolach:

a) **MU1** dla zabudowy:

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

b) **MN1** – **MN6** dla zabudowy**:**

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

c) **MNs1** – **MNs3** dla zabudowy:

- □bliźniaczej – 300 m²,
- □szeregowej – 250 m²,

d) **MWU1** - 1500 m²,

e) **MW1 -** 1000 m²,

f) **UO1 -** 1000 m²,

g) **US1 -** 1500 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki w terenach o symbolach:

a) **MU1** dla zabudowy:

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

b) **MN1** – **MN6** dla zabudowy**:**

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

c) **MNs1** – **MNs3** dla zabudowy:

- □bliźniaczej – 12,0 m,
- □szeregowa – 10 m,

d) **MWU1** – 20,0 m,

e) **MW1** – 15,0 m,

f) **UO1** – 25,0 m,

g) **US1** – 30,0 m;

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

Rozdział 9.
STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU

§ 26

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

Rozdział 10.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 27

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 28

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

Przewodniczący Rady
Miasta Tychy

mgr Maciej Gramatyka

ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR XXXI / 511 /17
RADY MIASTA TYCHY
Z DNIA 16 LUTEGO 2017 r.

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

RYSUNEK PLANU — SKALA 1 : 1 000

N

0 25 50

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

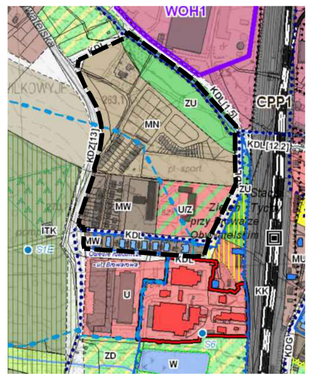
- granice obszaru planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MU - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNs - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej
- MWU - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
- MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- UO - teren zabudowy usługowej w zakresie usług społecznych
- US - teren sportu i rekreacji
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych
- K - teren infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji
- KDL - teren komunikacji - droga publiczna klasy lokalnej
- KDD - tereny komunikacji - drogi publiczne klasy dojazdowej
- KDW - tereny komunikacji - drogi wewnętrzne
- zabytki nieruchome - budynki objęte ochroną na mocy planu, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków
- strefa zakazu lokalizacji terenowych obiektów sportu i rekreacji oraz parkingów
- granice strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu przemysłowego, osiedla robotniczego Browaru Obywatelskiego
- strefa dojazdowa

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- granice strefy ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych
- SN 20kV - istniejaca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 20kV
- M..... - istniejące stacje transformatorowe
- strefa zalewu wodami o prawdopodobieństwie pojawienia się p - 1% - na podstawie opracowania z 2009 r. firmy MGGP S. A. z Krakowa pn. „Strefa zalewu wodami o prawdopodobieństwie pojawienia się p - 1% wraz z koncepcja ochrony przeciwpowodziowej”.

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

RYSUNEK STUDIUM



OZNACZENIA

granice obszaru planu

SKALA 1 : 10 000

ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ

KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW

- MN - obszary zabudowy mieszkaniowej niskiej
- MW - obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- U/Z - obszary usług społecznych z zielenią urządzoną
- ZU - obszary zieleni o funkcji rekreacyjnej i sportowej
- KD.. - obszary dróg i placów (w klasach: S(GP), GP, G, Z, L, D)

ELEMENTY STRUKTURY PRZESTRZENNEJ WYMAGAJĄCE ZACHOWANIA ORAZ REHABILITACJI

WARTOŚCI DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

OBIEKTY I OBSZARY O WALORACH ZABYTKOWYCH WSKAZANE DO UJĘCIA W EWIDENCJI ZABYTKÓW

ZABYTKI NIERUCHOME

- dzieła architektury i budownictwa o wartości zabytkowej, położone w ramach układów urbanistycznych, ruralistycznych, przemysłowych

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO

KLASYFIKACJA FUNKCJONALNA DRÓG PUBLICZNYCH:

KDL - droga lokalna

POZOSTAŁE

- trasy rowerowe istniejace, planowane

INNE WARTOŚCI DZIEDZICTWA KULTUROWEGO WSKAZANE DO UWZGLĘDNIENIA W PLANACH MIEJSCOWYCH

W FORMIE USTANOWIENIA STREF OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

- historyczne układy urbanistyczne, ruralistyczne, przemysłowe

OCHRONA ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW ORAZ OCHRONA PRZYRODY

WODY PODZIEMNE

- SOP - strefy ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- cieki i zbiorniki wodne

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXI/511/17

Rady Miasta Tychy

z dnia 16 lutego 2017 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 II

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 z późn. zmian.).

1) Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 4 października 2016 r. do 2 listopada 2016 r.** projektu *uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach – etap II*, w wyznaczonym terminie wniesiono następujące uwagi:

a) złożoną w dniu 15 listopada 2016 r. przez osoby fizyczne (pismo z dnia 12 listopada 2016 r.), odnoszącą się do terenu komunikacji, drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD1**, która stanowi w projekcie planu łącznik ul. Obywatelskiej z ul. Browarową, dotyczącą likwidacji fragmentu drogi tak, aby nie stanowiła drogi przelotowej między wymienionymi powyżej ulicami;

b) złożone w dniu 15 listopada 2016 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia: 14 listopada 2016 r.), odnoszące się do terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem **MN6** oraz do terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonego symbolem **MU1**, w szczególności do działek ewidencyjnych nr: 1594/64, 1595/64, dotyczące:

- zmiany przeznaczenia poprzez dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej niskiej do czterech kondygnacji nadziemnych z dachami płaskimi w terenie o symbolu **MU1**,
- zmiany przeznaczenia poprzez dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej niskiej do trzech kondygnacji nadziemnych z dachami płaskimi w terenie o symbolu **MN6**,
- zmiany powierzchni biologicznie czynnej odpowiednio, dla zabudowy usługowej w terenie **MU1**, na min. 20% z 35% oraz dla zabudowy wielorodzinnej w terenie o symbolu **MN6** na min. 35% z 45%,
- zmiany powierzchni zabudowy w terenie o symbolu **MU1** dla zabudowy mieszkaniowo usługowej maks. do 50% z 35%,
- ustalenia powierzchni zabudowy w terenach o symbolach **MU1** i **MN6** dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej maks. do 50% z 35%,
- ustalenia powierzchni zabudowy pojedynczego budynku w terenach o symbolach **MU1** i **MN6** w zabudowie wielorodzinnej na maks. 480 m2,
- dopuszczenie dachów płaskich w terenie o symbolu **MU1** dla zabudowy mieszkaniowo usługowej,
- ustalenia wysokości budynków mieszkalnych wielorodzinnych i mieszkalno-usługowych wielorodzinnych na maks. 15 m;

c) złożoną w dniu 15 listopada 2016 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 14 listopada 2016 r.), odnoszącą się do terenu komunikacji, drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD1**, która stanowi w projekcie planu łącznik ul. Obywatelskiej z ul. Browarową, dotyczącą likwidacji fragmentu drogi tak, aby stanowiła ona dojazd jedynie do 12 działek, które były przedmiotem przetargu na nabycie prawa do wieczystego użytkowania nieruchomości zlokalizowanych przy ul. Browarowej lub zapewnienie stałego rozwiązania technicznego umożliwiającego korzystanie z drogi jedynie osobom będącym właścicielami działek;

d) złożone w dniu 15 listopada 2016 r. przez jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej (pismo z dnia: 15 listopada 2016 r.), odnoszące się do terenów o symbolach: **MWU1, MNs3, MN3, KDD1, KDW2, KDW3**, dotyczące:

- ograniczenia powierzchni zabudowy terenu o symbolu **MWU1**,
- ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy dla terenu o symbolu **MN3** w odległości min. 4 metrów od obszaru MNs3,
- likwidacji fragmentu drogi **KDD1** tak, aby stanowiła ona dojazd jedynie do nieruchomości zlokalizowanych przy ul. Browarowej i nie stanowiła drogi przejazdowej między ul. Obywatelską, a ul. Browarową,
- objęcia dróg **KDD1, KDW2, KDW3** strefą zamieszkania;

e) złożoną w dniu 16 listopada 2016 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 25 października 2016 r.), w związku z brakiem spójności warunków przetargu na nabycie prawa do wieczystego użytkowania nieruchomości zlokalizowanych przy ul. Browarowej z projektem planu, odnoszącą się do terenu komunikacji, drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD1**, która stanowi w projekcie planu łącznik ul. Obywatelskiej z ul. Browarową, dotyczącą likwidacji fragmentu drogi tak, aby nie stanowiła drogi przelotowej między wymienionymi powyżej ulicami;

f) złożoną w dniu 16 listopada 2016 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 13 listopada 2016 r.), odnoszącą się do terenu komunikacji, drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD1**, dotyczącą przeznaczenia drogi wyłącznie dla ruchu pieszego i rowerowego w przypadku pozostawienia drogi w projekcie planu jako drogi publicznej;

g) złożoną w dniu 15 listopada 2016 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 15 listopada 2016 r.), odnoszącą się do terenu komunikacji, drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD1**, dotyczącą likwidacji fragmentu drogi tak, aby nie była przelotowa;

h) złożone w dniu 16 listopada 2016 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia: 16 listopada 2016 r.), odnoszące się do terenów o symbolach: **MN3, KDD1**, dotyczące:

- likwidacji fragmentu drogi **KDD1** tak, aby stanowiła ona dojazd jedynie do nieruchomości zlokalizowanych w terenie MN3 i nie stanowiła drogi przejazdowej między ul. Obywatelską, a ul. Browarową,
- ujednolicenia kolorystyki dachów oraz stosowanych materiałów pokryć dachowych we wszystkich terenach o symbolach **MN1 - MN6**,
- zniesienia zakazu lokalizacji ogrodzeń pełnych;

2) Rada Miasta Tychy postanawia:

a) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **pkt 1 lit. a**, ponieważ w opinii Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów korzystniejsza pod kątem obsługi komunikacyjnej dla istniejącej i nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ul. Sosnowej jest droga, która będzie miała włączenie do układu dróg publicznych od strony ul. Obywatelskiej i ul. Browarowej. Brak dwóch połączeń nie zapewni alternatywy dojazdu do terenów oznaczonych symbolem **MN3**. W przypadku wystąpienia zdarzeń losowych (blokowanie drogi przez służby porządkowe i ratownicze), bądź w przypadku wystąpienia remontu, awarii czy innych robót natury technicznej, przyjęcie włączenia drogi jedynie do ul. Browarowej lub ul. Sosnowej jest niekorzystne, zwłaszcza gdy istnieje możliwość innego przeprowadzenia dróg, tj. zaproponowanego w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu. Ograniczenia w zakresie poruszania się po drodze o symbolu **KDD1** mogą być regulowane poprzez właściwą organizację ruchu, niezależną od ustaleń projektu planu.

b) **przyjąć w części uwagę,** o której mowa **w pkt 1 lit. b, tiret pierwsze.** Uwaga została przyjęta w części dotyczącej przeznaczenia terenu **MU1** pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Została natomiast odrzucona w zakresie liczby kondygnacji oraz geometrii dachów. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy (Uchwała Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.) dopuszcza w obszarach **MN** maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać zapisów studium w związku z powyższym dla terenu **MU** zostanie zmieniony współczynnik intensywności zabudowy, tak aby była możliwa realizacja budynków posiadających maksymalnie trzy kondygnacje. Ponadto stwierdza się, iż 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. 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 terenów objętych opracowaniem kształtowana była z zachowaniem jednorodnego charakteru zabudowy w tym odpowiedniej dla całego obszaru geometrii dachów budynków. Dopuszczenie różnych form w zakresie geometrii dachu nie wpływa korzystnie na kształtowanie ładu przestrzennego.

c) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **pkt 1 lit. b, tiret drugie,** ponieważ lokalizacja dz. nr 1594/64 położonej na terenie o symbolu **MN6** w bliskim sąsiedztwie istniejącej zabudowy jednorodzinnej od strony północnej, a także powierzchnia i geometria działki nie predysponują jej do przeznaczenia pod zabudowę wielorodzinną. Działka ta stanowi niewielką enklawę pomiędzy istniejącą zabudową, a terenami przeznaczonymi w projekcie planu na funkcję zieleni urządzonej. Studium dopuszcza w wydzielonych obszarach **MN** zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, ale dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów są możliwe tylko wtedy, gdy posiadają niekonfliktowy charakter w odniesieniu do dominującej funkcji podstawowej. 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. 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 terenów objętych opracowaniem kształtowana była z zachowaniem jednorodnego charakteru zabudowy w tym odpowiedniej dla całego obszaru geometrii dachów budynków. Dopuszczenie różnych form w zakresie geometrii dachu nie wpływa korzystnie na kształtowanie ładu przestrzennego.

d) **odrzucić uwagę, o której mowa w pkt 1 lit. b, tiret trzecie.** Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy przewiduje dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia w obszarach **MN** określony procent powierzchni biologicznie czynnej. Projekt planu ustala dla terenu o symbolu **MU1** trzy równorzędne rodzaje przeznaczeń: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniowo – usługową i usługową. W związku z powyższym w planie przyjęto powierzchnie biologicznie czynną dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako min. 35%, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustalona jest w studium na minimalnym poziomie 45%, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać zapisów studium w związku z czym zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej nie jest możliwe.

e) **odrzucić uwagę,** o której mowa **w pkt 1 lit. b, tiret czwarte.** Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy przewiduje dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia w obszarach **MN** określony procent powierzchni zabudowy. Projekt planu ustala dla terenu o symbolu **MU1** trzy równorzędne rodzaje przeznaczeń: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniowo – usługową i usługową. W związku z powyższym przyjęto powierzchnie zabudowy analizując maksymalne wartości wskazane w studium oraz wynikające z analiz powierzchni zabudowy już istniejącej. Wielkość ta w przypadku stanu istniejącego nie przekroczyła 35% powierzchni zabudowy. W związku z powyższym w/w wskaźnik pozostawia się na dotychczasowym poziomie.

f) **odrzucić uwagę,** o której mowa **w pkt 1 lit. b, tiret piąte.** Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy przewiduje dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w obszarach **MN** 30% powierzchni zabudowy. Ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać zapisów studium w związku z czym procent powierzchni zabudowy pozostawiono na dotychczasowym poziomie.

g) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **pkt 1 lit. b, tiret szóste**. Proponowana powierzchnia zabudowy dla pojedynczego budynku wielorodzinnego, tj. 480 m^2, znacznie przekracza powierzchnię zabudowy budynków zlokalizowanych w sąsiedztwie terenów o symbolach **MN6, MU1**. Jednocześnie tereny zabudowy jednorodzinnej (**MN1-MN5**) objęte projektem planu oraz tereny przeznaczone pod zabudowę zlokalizowaną w granicach obowiązującego w sąsiedztwie miejscowego planu (Uchwała NR XXII/401/16 Rady Miasta Tych z dnia 23 czerwca 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach – etap I) ustalają maksymalnie powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku na 250 m^2.

h) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **pkt 1 lit. b, tiret siódme**. Uzasadnienie dotyczące dachów płaskich jak w **pkt. 2 lit. c.**

i) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **pkt 1 lit. b, tiret ósme**. Do ustaleń planu wprowadza się wysokość budynków w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – maks. 11 m, zwiększając w ten sposób o 1 m wysokość budynków, które mogą być zrealizowane w tym terenie. Umożliwia to realizację budynków wielorodzinnych o trzech kondygnacjach naziemnych. Przyjęcie wysokości budynków na poziomie 15 m byłoby równorzędne z wprowadzeniem czterech kondygnacji nadziemnych w zabudowie wielorodzinnej, co naruszałaby zapisy studium.

j) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **pkt 1 lit. c.** Uzasadnienie jak w **pkt 2 lit. a.**

k) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **pkt 1 lit. d, tiret pierwsze.** Powierzchnia zabudowy w terenie o symbolu **MWU1** w stanie istniejącym wynosi 23% w odniesieniu do działki budowlanej. Zapisy projektu planu wprowadzają możliwość powiększenia powierzchni zabudowy o jedynie 2%, czyli do 25%.

l) **przyjąć uwagę,** o której mowa **w pkt 1 lit. d, tiret drugie.**

m) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **pkt 1 lit. d, tiret trzecie.** Uzasadnienie jak w **pkt 2 lit. a.**

n) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **pkt 1 lit. d, tiret czwarte.** Ustalenia dotyczące form uspokajania ruchu, w tym wyznaczania strefy zamieszkania nie stanowią zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2016, poz. 778 z późn. zmian.).

o) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **pkt 1 lit. e.** Uzasadnienie jak w **pkt 2 lit. a.**

p) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **pkt 1 lit. f.** Uzasadnienie jak w **pkt 2 lit. a.**

q) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **pkt 1 lit. g.** Uzasadnienie jak w **pkt 2 lit. a.**

r) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **pkt 1 lit. h, tiret pierwsze.** Uzasadnienie jak w **pkt 2 lit. a.**

s) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **pkt 1 lit. h, tiret drugie.** Uwaga bezzasadna w zakresie ustalonego rodzaju materiału pokrycia dachowego. Ustalenia projektu planu nie narzucają dla terenu o symbolu **MN3** materiału, z którego powinno zostać wykonane pokrycie dachu, ograniczenie dotyczy kolorystyki, która powinna nawiązywać do naturalnej dachówki ceramicznej. Ograniczenie to pozostawia się bez zmian aby nawiązać kolorem pokrycia dachowego nowego zespołu zabudowy który powstanie na terenie o symbolu **MN3**, do budynków znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów o symbolach: **MWU1, UO1, MW1**.

t) **przyjąć w części uwagę**, o której mowa w **pkt 1 lit. h, tiret trzecie.** Uwaga została przyjęta w zakresie lokalizacji ogrodzeń pełnych od strony terenu o symbolu **ZP5**.

3) Rada Miasta Tychy stwierdza, że do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 13 grudnia 2016 r. do 12 stycznia 2017 r.** projektu *uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach – etap II*, w wyznaczonym terminie wniesiono następujące uwagi:

a) Złożoną w dniu 23 stycznia 2017 r. przez osoby fizyczne (pismo z dnia 19 stycznia 2017 r.), odnoszącą się do terenu komunikacji, drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD1**, która stanowi w projekcie planu łącznik ul. Obywatelskiej z ul. Browarową, dotyczącą likwidacji fragmentu drogi tak, aby nie stanowiła drogi przelotowej między wymienionymi powyżej ulicami.

b) złożone w dniu 26 stycznia 2017 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia: 25 stycznia 2017 r.), odnoszące się do terenów o symbolach: **MN1-MN6, KDD1**, dotyczące:

- zmiany przedziału kąta nachylenia połaci dachowych na 20^o – 42^o z 30^o – 42^o w terenach o symbolach **MN1 – MN6**,
- likwidacji fragmentu drogi **KDD1** tak, aby stanowiła ona dojazd jedynie do nieruchomości zlokalizowanych w terenie **MN3** i nie stanowiła drogi przejazdowej między ul. Obywatelską, a ul. Browarową;

c) złożone w dniu 27 stycznia 2017 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 27 stycznia 2017 r.), odnoszące się do terenów o symbolach: **KDD1, MN3,** dotyczące:

- likwidacji fragmentu drogi **KDD1** tak, aby stanowiła ona dojazd jedynie do nieruchomości zlokalizowanych przy terenie o symbolu **MN3** i nie stanowiła drogi przejazdowej między ul. Obywatelską, a ul. Browarową lub uzależnienie powstania drogi **KDD1** jako przejazdowej, ale tylko w momencie, kiedy równolegle powstanie planowane połączenie ul. Obywatelskiej z ul. Żwakowską,
- wprowadzenie dla terenu o symbolu **MN3** jednolitej kolorystyki pokryć dachowych jak dla wszystkich terenów o symbolach **MN** tj. koloru naturalnej dachówki ceramicznej, koloru brązowego oraz koloru grafitowego,
- zmiany przedziału kąta nachylenia połaci dachowych na 20^o – 42^o z 30^o – 42^o w terenie o symbolu **MN3**;

d) złożoną w dniu 30 stycznia 2017 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 29 stycznia 2017 r.), odnoszącą się do terenu komunikacji, drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD1**, która stanowi w projekcie planu łącznik ul. Obywatelskiej z ul. Browarową, dotyczącą likwidacji fragmentu drogi tak, aby zaczynała się przy ul. Browarowej i kończyła na linii rozgraniczającej teren oznaczonym na rysunku planu jako **ZP5** lub wprowadzenia odpowiedniego rozwiązania technicznego uniemożliwiającego przejazd w/w drogą;

e) złożone w dniu 1 lutego 2017 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia: 17 stycznia 2017 r.), odnoszące się do terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonego symbolem **MU1**, w szczególności do działek ewidencyjnych nr: 1594/64, 1595/64 dotyczące:

- zmiany powierzchni biologicznie czynnej w terenie o symbolu **MU1**, na min. 25% z 35%,
- ustalenia wysokości budynków mieszkalno-usługowych na maks. 16m,
- ustalenia maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych budynków wielorodzinnych na maks. 4,
- wprowadzenia zapisu dopuszczającego realizację pokryć dachowych na dachach płaskich w kolorach innych niż brązowy, grafitowy oraz kolor naturalnej dachówki ceramicznej;

f) złożone w dniu 1 lutego 2017 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia: 1 lutego 2017 r.) odnoszące się do terenu zabudowy mieszkaniowej oznaczonego symbolem **MN3**, dotyczące:

- likwidacji fragmentu drogi **KDD1** tak, aby stanowiła ona dojazd (od strony ul. Browarowej) jedynie do nieruchomości zlokalizowanych przy terenie o symbolu **MN3** i nie stanowiła drogi przejazdowej między ul. Obywatelską, a ul. Browarową,
- zmiany przedziału kąta nachylenia połaci dachowych na 20^o – 42^o z 30^o – 42^o w terenie o symbolu **MN3**;

g) złożone w dniu 1 lutego 2017 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia: 1 lutego 2017 r.) odnoszące się do terenu zabudowy mieszkaniowej oznaczonego symbolem MN3, dotyczące:

- likwidacji fragmentu drogi **KDD1** tak, aby stanowiła ona dojazd (od strony ul. Browarowej) jedynie do nieruchomości zlokalizowanych przy terenie o symbolu **MN3** i nie stanowiła drogi przejazdowej między ul. Obywatelską, a ul. Browarową,
- zmiany przedziału kąta nachylenia połaci dachowych na 20^o – 42^o z 30^o – 42^o w terenie o symbolu **MN3**;

h) złożoną w dniu 1 lutego 2017 r. przez osoby fizyczne (pismo z dnia 1 lutego 2017 r.), odnoszącą się do terenu komunikacji, drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD1**, która stanowi w projekcie planu łącznik ul. Obywatelskiej z ul. Browarową, dotyczącą likwidacji fragmentu drogi tak, aby nie stanowiła drogi przelotowej między wymienionymi powyżej ulicami;

i) złożone w dniu 1 lutego 2017 r. przez jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej (pismo z dnia 1 lutego 2017 r.) odnoszące się do terenów o symbolach: **MWU1**, **MNs3**, **MN3**, **KDD1**, **KDW2**, **KDW3**, dotyczące:

- ograniczenia powierzchni zabudowy terenu o symbolu **MWU1**,
- ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy dla terenu o symbolu **MN3** w odległości min. 4 m od obszaru **MNs3**,
- likwidacji fragmentu drogi **KDD1** tak, aby stanowiła ona dojazd jedynie do nieruchomości zlokalizowanych przy ul. Browarowej i nie stanowiła drogi przejazdowej między ul. Obywatelską a ul. Browarową,
- objęcia dróg **KDD1**, **KDW2**, **KDW3** strefą zamieszkania,
- wprowadzenie zapisu uniemożliwiającego budowę i rozbudowę na terenach o symbolach **MWU1**, **UO1** obiektów o charakterze socjalnym oraz dalszej adaptacji już istniejących;

j) złożoną w dniu 2 lutego 2017 r. przez osoby fizyczne (pismo z dnia 1 lutego 2017 r.), odnoszącą się do terenu komunikacji, drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD1**, która stanowi w projekcie planu łącznik ul. Obywatelskiej z ul. Browarową, dotyczącą likwidacji fragmentu drogi tak, aby nie stanowiła drogi przelotowej między wymienionymi powyżej ulicami;

4) Rada Miasta Tychy postanawia:

a) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **pkt 3 lit. a**, ponieważ w opinii Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów korzystniejsza pod kątem obsługi komunikacyjnej dla istniejącej i nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ul. Sosnowej jest droga, która będzie miała włączenie do układu dróg publicznych od strony ul. Obywatelskiej i ul. Browarowej. Brak dwóch połączeń nie zapewni alternatywy dojazdu do terenów oznaczonych symbolem **MN3**. W przypadku wystąpienia zdarzeń losowych (blokowanie drogi przez służby porządkowe i ratownicze), bądź w przypadku wystąpienia remontu, awarii czy innych robót natury technicznej, przyjęcie włączenia drogi jedynie do ul. Browarowej lub ul. Sosnowej jest niekorzystne, zwłaszcza gdy istnieje możliwość innego przeprowadzenia dróg, tj. zaproponowanego w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu. Ograniczenia w zakresie poruszania się po drodze o symbolu **KDD1** mogą być regulowane poprzez właściwą organizację ruchu, niezależną od ustaleń projektu planu;

b) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **pkt 3 lit. b, tiret pierwsze**. Wprowadzenie określonego w projekcie planu przedziału kątów nachylenia połaci dachowych (od 30^{o} do 42^{o}) jest związane z potrzebą kształtowania ładu przestrzennego, w tym zwłaszcza, wymagań dla kształtowania nowych zespołów mieszkaniowych. Celem zawężenia przedziału kąta nachylenia połaci dachowych było utrzymanie jednolitego charakteru zabudowy w zakresie kształtowania geometrii dachów, uznając, że ustalony przedział daje wystarczającą swobodę w tym zakresie, nie dopuszczając jednocześnie do nadmiernego różnicowania, w przypadku zastosowania skrajnych wartości tego parametru dla różnych budynków;

c) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **pkt 3 lit. b, tiret drugie.** Uzasadnienie jak w **pkt. 4, lit. a;**

d) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **pkt 3 lit. c, tiret pierwsze.** Uzasadnienie jak w **pkt. 4, lit. a.** Jednocześnie odnosząc się do uwagi w zakresie uzależnienia powstania drogi **KDD1** jako przejazdowej, ale tylko w momencie, kiedy równolegle powstanie planowane połączenie ul. Obywatelskiej z ul. Żwakowską, należy zaznaczyć, że ustalenia planu miejscowego nie mogą uzależniać realizacji jednej inwestycji od realizacji innej inwestycji. Plan miejscowy wyznaczając liniami rozgraniczającymi poszczególne tereny i ustalając ich przeznaczenie nie przesądza o terminie realizacji zamierzenia inwestycyjnego;

e) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **pkt 3 lit. c, tiret drugie.** Ograniczenie kolorystyki pokryć dachowych do jednego koloru (tj. naturalnej dachówki ceramicznej) w terenie o symbolu **MN3** wprowadzono jako element kształtowania ładu przestrzennego. Celem zapisów planu w tym zakresie było kształtowanie nowej zabudowy na niezainwestowanych jeszcze terenach jako jednorodnego zespołu nawiązującego jednocześnie do istniejącej, sąsiedniej zabudowy stanowiącej pierzeje drogi publicznej (nowego odcinka ul. Sosnowej).

f) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **pkt 3 lit. c, tiret trzecie.** Uzasadnienie jak w **pkt. 4, lit. b;**

g) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **pkt 3 lit. d.** Uzasadnienie jak w **pkt. 4, lit. a;**

h) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **pkt 3 lit. e, tiret pierwsze.** Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy przewiduje dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia w obszarach **MN** określony procent powierzchni biologicznie czynnej. Projekt planu ustala dla terenu o symbolu **MU1** trzy równorzędne rodzaje przeznaczeń: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną, zabudowę mieszkaniowo – usługową i usługową. W związku z powyższym w planie przyjęto powierzchnie biologicznie czynną dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako min. 35%, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustalona jest w studium na minimalnym poziomie 45%, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, a dla zabudowy mieszkaniowo usługowej na minimalnym poziomie 30%. Ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać zapisów studium w związku z czym zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej nie jest możliwe. Jednocześnie stwierdza się iż wprowadzony dla terenu **MU1** wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ma na celu dostosowanie zabudowy do charakteru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dominującej w obszarze planu;

i) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **pkt 3 lit. e, tiret drugie.** Przyjęcie wysokości budynków mieszkalno - usługowych na poziomie 16 m byłoby równorzędne z wprowadzeniem czterech kondygnacji nadziemnych dla w/w rodzaju budynków, co naruszałaby zapisy studium, które dopuszcza maksimum trzy kondygnacje. Ponadto po uwzględnieniu uwagi z pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu odrzucono uwagę o zwiększenie wysokości do 15 m jednocześnie w projekcie planu na skutek dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w terenie o symbolu **MU1** w wyniku uwzględnienia uwagi w tym zakresie, do ustaleń planu wprowadzono wysokość budynków wielorodzinnych do maksimum 11 m. Jednocześnie założeniem planu było kształtowanie zabudowy w terenie **MU1** w nawiązaniu do charakteru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dominującej w obszarze planu w tym w terenie **MN6** bezpośrednio sąsiadującym z terenem **MU1**;

j) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **pkt 3 lit. e, tiret trzecie.** Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy (Uchwała Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.) dopuszcza w obszarach **MN** maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo usługowej. Ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać zapisów studium. W związku z powyższym pozostawia się wskaźnik intensywności na dotychczasowym poziomie;

k) **przyjąć uwagę**, o której mowa w **pkt 3 lit. e, tiret czwarte.**

l) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **pkt 3 lit. f, tiret pierwsze.** Uzasadnienie jak w **pkt. 4, lit. a;**

m) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **pkt 3 lit. f, tiret drugie.** Uzasadnienie jak w **pkt. 4, lit. b;**

n) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **pkt 3 lit. g, tiret pierwsze.** Uzasadnienie jak w **pkt. 4, lit. a;**

o) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **pkt 3 lit. g, tiret drugie.** Uzasadnienie jak w **pkt. 4, lit. b;**

p) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **pkt 3 lit. h.** Uzasadnienie jak w **pkt. 4, lit. a;**

q) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **pkt 3 lit. i, tiret pierwsze.** Powierzchnia zabudowy w terenie o symbolu **MWU1** w stanie istniejącym wynosi 23% w odniesieniu do działki budowlanej. Zapisy projektu planu wprowadzają możliwość powiększenia powierzchni zabudowy o jedynie 2%, czyli do 25%;

r) **odrzucić uwagę jako bezprzedmiotową,** o której mowa w **pkt 3 lit. i, tiret drugie.** Uwaga bezzasadna. Uwaga o tej samej treści spłynęła do wyłożonego pierwszy raz projektu planu. Wskutek uwzględnionej uwagi na rysunek planu została wprowadzona nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4 m od linii rozgraniczającej tereny **MNs3** i **MN3**;

s) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **pkt 3 lit. i, tiret trzecie.** Uzasadnienie jak w **pkt. 4, lit. a;**

t) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **pkt. 3 lit. i, tiret czwarte.** Ustalenia dotyczące form uspokajania ruchu, w tym wyznaczania strefy zamieszkania nie stanowią zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2016, poz. 778 z późn. zmian.);

u) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **pkt. 3 lit. i, tiret piąte.** Mieszkania socjalne są pewną podgrupą zasobu mieszkaniowego gminy – tzw. mieszkań komunalnych. W związku z powyższym teren **MWU1** na którym zlokalizowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny otrzymał m.in. przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Ponadto ograniczenie możliwości lokalizacji lokali socjalnych wykracza poza zakres jaki ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadza dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W polskim prawie nie istnieje definicja, która stwierdza co oznacza zabudowa socjalna oraz dla kogo jest przeznaczona. Istnieje jedynie definicja lokalu socjalnego określająca standardy dla tych lokali.

t) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **pkt 3 lit. j.** Uzasadnienie jak w **pkt. 4, lit. a;**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXI/511/17

Rady Miasta Tychy

z dnia 16 lutego 2017 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 II

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz.U. 2016. poz. 778 z późn. zm.) Rada Miasta Tychy stwierdza, że:

1) do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Tychy, wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach – etap II należy budowa:

a) nowej drogi publicznej na terenie oznaczonym symbolem **KDD1** wraz z oświetleniem,

b) budowa kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej na terenie oznaczonym symbolem **KDD1**,

c) budowa sieci wodociągowej na terenie oznaczonym symbolem **KDD1**;

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.