UCHWAŁA NR XLIII/714/17
RADY MIASTA TYCHY

z dnia 19 grudnia 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Władysława Sikorskiego, Armii Krajowej, Alei Marszałka Piłsudskiego, Beskidzkiej oraz rzeki Gostyni 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 (t.j. Dz. U. 2017 poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2017 poz. 1073) 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 w rejonie ulic: Władysława Sikorskiego, Armii Krajowej, Alei Marszałka Piłsudskiego, Beskidzkiej oraz rzeki Gostyni 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 w rejonie ulic: Władysława Sikorskiego, Armii Krajowej, Alei Marszałka Piłsudskiego, Beskidzkiej oraz rzeki Gostyni 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, wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu;
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;
6) Rozdział 6 - Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
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 planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 5, 9, 11 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2017 poz. 1073).

§ 2

1. Załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną część, jest załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy" w skali 1:10 000 z oznaczeniem granic obszaru planu.

2. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
2) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

§ 3

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 16 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi pierwszy etap realizacji Uchwały Nr XXV/432/16 Rady Miasta Tychy z dnia 29 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Władysława Sikorskiego, Armii Krajowej, Alei Marszałka Piłsudskiego, Beskidzkiej oraz rzeki Gostyni w Tychach.

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia planu:

1) granice obszaru planu;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów - zgodnie z **§ 6** oraz oznaczeniem w legendzie na rysunku planu;
5) strefa **(su)** - strefa dopuszczonej lokalizacji wolnostojących budynków usługowych;
6) kierunki ciągów pieszych do zachowania lub ukształtowania;
7) zabytek ruchomy (figura Chrystusa) - objęty ochroną na podstawie planu;
8) zabytek nieruchomy ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków (budynek przedszkola) - objęty ochroną na podstawie planu.

§ 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

1) **obszar planu** - wszystkie tereny w granicach objętych planem, zgodnie z rysunkiem planu;
2) **teren** - część obszaru planu wyodrębniona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym ją spośród innych terenów, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza nieprzekraczalną linią zabudowy: obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury oraz balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji wysuniętych na odległość nie przekraczającą 2 m, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
4) **dach płaski** - dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maksimum 12°;

5) **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. 2015 poz. 1422);
6) **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 lub obiektu tymczasowego do najwyżej położonego elementu obiektu budowlanego;
7) **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);
8) **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 urządzona, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
9) **zabudowa mieszkaniowo-usługowa** - zabudowa, w której w budynkach wydzielone są lokale użytkowe i jeden albo dwa lokale mieszkalne, albo budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki usługowe realizowane na wspólnej działce budowlanej;
10) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** - zabudowa, w której w budynkach mieszkalnych występują więcej niż dwa lokale mieszkalne;
11) **zieleń urządzona** - zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, placów zabaw, urządzeń sportowych, ciągów pieszych, rowerowych oraz dróg pożarowych, wraz z urządzeniami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem;
12) **zieleń wysoka** - gatunki drzew i krzewów osiągające wysokość powyżej 4 m;
13) **garaże wolnostojące** - garaże naziemnie jednokondygnacyjne nie stanowiące części składowej budynku o innej funkcji, w tym zespoły garaży;
14) **usługi drobne** - usługi handlu detalicznego, gastronomiczne, 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) **usługi społeczne** - należy przez to rozumieć usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji, opieki i pomocy społecznej, opieki zdrowotnej, administracji publicznej, a także świadczone przez instytucje publiczne usługi z zakresu utrzymania porządku publicznego i bezpieczeństwa oraz wymiaru sprawiedliwości;
16) **usługi biurowe** - usługi finansowe, biura rachunkowe, nieruchomości, projektowe, kancelarie, agencje reklamowe, redakcje prasowe, urzędy pocztowe, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
17) **infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu** - infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu, o której mowa w ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t. j. Dz. U. 2017 poz. 2062).

§ 6

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

1) **MN1 – MN4** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) **MNs1 – MNs4** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
3) **MNU1** – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
4) **MW1 – MW4** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
5) **U1 – U2** – tereny zabudowy usługowej;
6) **US1** – teren sportu i rekreacji;

7) **UO1** – teren zabudowy usług społecznych;
8) **UK1** – teren zabudowy usługowej w zakresie kultu religijnego;
9) **KDG1 – KDG2** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy głównej;
10) **KDL1** – teren komunikacji – droga publiczna klasy lokalnej;
11) **KDD1 – KDD5** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej;
12) **KDW1 – KDW3** – tereny komunikacji – drogi wewnętrzne.

Rozdział 2.
PRZEZNACZENIE TERENÓW, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY, WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU, ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

§ 7

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

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem lokali użytkowych w zakresie usług drobnych, usług społecznych i usług biurowych;
2) forma zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%:
5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:

a) maks. 200 m² – w zabudowie wolnostojącej,

b) maks. 150 m² – w zabudowie bliźniaczej;

6) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,3, maks. 0,7;
7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35 %;
8) geometria dachów:

a) dachy płaskie,

b) dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku;

9) wysokość zabudowy – maks. 13 m, w tym wysokość budynków:

a) mieszkalnych o dachach płaskich – maks. 8 m,

b) mieszkalnych o dachach inne niż płaskie – maks. 10 m,

c) innych niż wymienione w **lit. a** lub **b**, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5 m;

10) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących, tymczasowych obiektów budowlanych i obiektów gospodarczych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 20** nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 8**;
12) 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 1** – dopuszczenie zmiany przeznaczenia dotychczasowych lokali użytkowych na funkcje usługowe, o których mowa w **pkt 1**,

c) warunku, o którym mowa w **pkt 8** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 8

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej**, oznaczonych symbolami **MNs1 – MNs4**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem lokali użytkowych w zakresie usług drobnych, usług społecznych i usług biurowych;
2) forma zabudowy – szeregowa;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) dla terenów o symbolach: **MNs1, MNs2** – maks. 30%,

b) dla terenu o symbolu: **MNs3, MNs4** – maks. 35%;

5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku – maks. 80 m²;
6) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,3, maks. 0,7;
7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35%;
8) geometria dachów – płaskie;
9) wysokość zabudowy – maks. 13 m, w tym wysokość budynków:

a) mieszkalnych – maks. 8 m,

b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5 m;

10) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: tynków, betonu elewacyjnego oraz umożliwiających kształtowanie elewacji w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów;
11) dopuszczenie stosowania kolorystyki tynków odpowiadających wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:

a) 9003, 9010, 9016 - odcienie bieli,

b) 1000 - 1002, 1013 - 1015, 9000, 9001 - odcienie żółci,

c) 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047, 9006, 9018 - odcienie szarości;

12) dopuszczenie lokalizacji budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio przy tej granicy;
13) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 20** nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 8**;
14) 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.

§ 9

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, oznaczonych symbolami **MNU1**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa w zakresie usług drobnych, usług społecznych i usług biurowych,

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

2) forma zabudowy – wolnostojąca,
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;
5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,3, maks. 0,7,
6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30%,
7) geometria dachów:

a) dachy płaskie,

b) dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku;

8) wysokość zabudowy – maks. 13 m, w tym wysokość budynków:

a) mieszkalnych o dachach płaskich – maks. 8 m,

b) mieszkalnych o dachach innych niż płaskie – maks. 10 m,

c) mieszkalno-usługowych lub usługowych o dachach płaskich – min. 6 m, maks. 9 m,

d) mieszkalno-usługowych lub usługowych o dachach innych niż płaskie – min. 6 m, maks. 10 m,

e) innych niż wymienione w **lit. a**, **b**, **c**, **d** wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5 m;

9) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących, tymczasowych obiektów budowlanych i budynków gospodarczych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
10) dla usług - zakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;
11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 20** nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**;
12) 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 – 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

b) warunku, o którym mowa w **pkt 1** – dopuszczenie zmiany przeznaczenia dotychczasowych lokali użytkowych na funkcje usługowe, o których mowa w **pkt 1**,

c) warunku, o którym mowa w **pkt 3** – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy w konturach budynków,

d) warunków, o którym mowa w **pkt 7** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 10

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonych symbolami **MW1 – MW4**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokali użytkowych w zakresie usług drobnych, usług społecznych i usług biurowych na pierwszych kondygnacjach nadziemnych budynków lub w kondygnacjach podziemnych;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) dla terenów o symbolach: **MW1, MW4** – maks. 30%,

b) dla terenów o symbolach: **MW2, MW3** – maks. 40%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,6, maks. 1,5;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 45%;
6) geometria dachów:

a) dla terenów o symbolach: **MW1 – MW3** - dachy płaskie,

b) dla terenu o symbolu: **MW4** – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku;

7) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
8) wysokość zabudowy – maks. 23 m, w tym budynków:

a) dla terenów o symbolach: **MW1 – MW3** – maks. 15 m,

b) dla terenu o symbolu: **MW4** – maks. 18 m,

c) dla strefy **(su)** – maks. 5 m;

9) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, szkła oraz umożliwiających kształtowanie w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów;
10) dopuszczenie stosowania kolorystyki tynków odpowiadających wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:

a) 9003, 9010, 9016 – odcienie bieli,

b) 1000 - 1002, 1013 - 1015, 9000, 9001 – odcienie żółci,

c) 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047, 9006, 9018 – odcienie szarości;

11) dopuszczenie rozbudowy parterów istniejących budynków o funkcje usługowe z zastrzeżeniem wymienionych w **pkt 1**;
12) w strefie **(su)** – dopuszczenie lokalizacji wolnostojących budynków usługowych o powierzchni maks. 160 m^2 z zastrzeżeniem zakresu usług wymienionych w **pkt 1**;
13) dla wolnostojących budynków usługowych lub rozbudowywanych parterów istniejących budynków o funkcje usługowe nakaz kształtowania witryn w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków na co najmniej 80% długości elewacji od strony: drogi oznaczonej symbolem **KDG1** (ul. Armii Krajowej), oznaczonej na rysunku planu;
14) nakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
15) zakaz lokalizacji:

a) tymczasowych obiektów budowlanych,

b) garaży wolnostojących,

c) budynków gospodarczych;

16) dla parkingów terenowych - nakaz realizacji nasadzeń zieleni wysokiej pomiędzy stanowiskami postojowymi w proporcji co najmniej 1 nasadzenie na 3 stanowiska postojowe;
17) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 20** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**;
18) 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 – 7** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

b) warunku, o którym mowa w **pkt 1** – dopuszczenie prowadzenia działalności jak w dniu wejścia planu w życie lub zgodnie z posiadaną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę lub zmianą przeznaczenia na funkcje usługowe, z zastrzeżeniem usług wymienionych w **pkt 1**.

§ 11

Dla **terenów zabudowy usługowej**, oznaczonych symbolami **U1 – U2**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa usługowa w zakresie usług drobnych, usług społecznych, usług biurowych,

b) dla terenu **U1** – dopuszczenie zabudowy produkcyjnej wyłącznie w zakresie piekarnictwa i cukiernictwa;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 60%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,3, maks. 1,6;
5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 5%;
6) geometria dachów – płaskie;
7) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
8) wysokość zabudowy:

a) dla terenu o symbolu **U1** – maks. 15 m, w tym:

- budynków – maks. 10 m,

- tymczasowych obiektów budowlanych, wiat, obiektów gospodarczych, garaży wolnostojących – maks. 6 m,

b) dla terenu o symbolu **U2** – maks. 21 m, w tym:

- budynków – min. 6 m, maks. 16 m,

- tymczasowych obiektów budowlanych, wiat – maks. 6 m;

9) dopuszczenie realizacji przekryć przestrzeni między budynkami;
10) nakaz zachowania lub ukształtowania ciągów pieszych na kierunkach oznaczonych na rysunku planu;
11) zakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;
12) dla terenu o symbolu **U1** – zakaz lokalizacji garaży wolnostojących, tymczasowych obiektów budowlanych i budynków gospodarczych w pasie o szerokości 10 m od linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
13) dla terenu o symbolu **U2** – zakaz lokalizacji garaży wolnostojących i budynków gospodarczych;
14) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 20** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**;
15) 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 – 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

b) warunku, o którym mowa w **pkt 1** – dopuszczenie zmiany przeznaczenia dotychczasowych lokali użytkowych na funkcje usługowe, o których mowa w **pkt 1**,

c) warunku, o którym mowa w **pkt 2** – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy w konturach budynków,

d) warunków określonych w **pkt 6, 7** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 12

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

1) przeznaczenie:

a) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,

b) zieleń urządzona,

c) dopuszczenie lokalizacji:

- budynków zaplecza sanitarnego, socjalnego i technicznego,

- obiektów tymczasowych: przykryć namiotowych, powłok pneumatycznych, lodowisk;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 30%;
3) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, maks. 0,3;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 40%;

5) wysokość zabudowy – maks. 9 m, w tym budynków – maks. 4 m;
6) geometria dachów – dowolna;
7) nakaz zachowania lub ukształtowania ciągów pieszych na kierunkach oznaczonych na rysunku planu.

§ 13

Dla **terenu zabudowy usług społecznych**, oznaczonego symbolem literowym **UO1**, ustala się:

1) przeznaczenie – usługi społeczne;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 40%;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30%;
5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,3, maks. 0,8;
6) geometria dachów:

a) budynków – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,

b) wiat – dowolna;

7) wysokość zabudowy: maks. 15 m, w tym wysokość:

a) budynków usługowych – maks. 12 m,

b) wiat – maks. 6 m;

8) nakaz zachowania lub ukształtowania ciągów pieszych na kierunkach oznaczonych na rysunku planu;
9) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
10) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących, tymczasowych obiektów budowlanych i obiektów gospodarczych;
11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 20**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**;
12) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zgodnie z **Rozdziałem 6.**

§ 14

Dla **terenu zabudowy usługowej w zakresie kultu religijnego**, oznaczonego symbolem literowym **UK1**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa usługowa w zakresie kultu religijnego,

b) dopuszczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej lub usług związanych z przeznaczeniem, o którym mowa w **lit. a**;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 60%;
4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, maks. 1,2;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 10%;
6) geometria dachów budynków:

a) kościoła – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,

b) budynków nie wymienionych w **lit. a**, wiat, garaży, budynków gospodarczych – dachy płaskie;

7) wysokość zabudowy - maks. 30 m, w tym wysokość:

a) budynku kościoła i dzwonnicy – maks. 25 m,

b) budynków nie wymienionych w **lit. a**, wiat, garaży, budynków gospodarczych – maks. 10 m;

8) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 20**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**.

§ 15

Dla **terenów komunikacji**, oznaczonych symbolami **KDG1 – KDG2**, ustala się:

1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy głównej;
2) dopuszczenie zieleni urządzonej;
3) dla terenu o symbolu **KDG1** (ul. Armii Krajowej):

a) szerokość części pasów drogowych w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – od 2,25 m do 9,5 m,

b) nakaz realizacji chodnika;

4) dla terenu o symbolu **KDG2** – szerokość części pasów drogowych w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – od 23 m do 52 m.

§ 16

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

1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy lokalnej;
2) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu (ul. Paprocańska) – od 12,50 m do 21 m.

§ 17

Dla terenów komunikacji, oznaczonych symbolami **KDD1 – KDD5**, ustala się:

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

a) teren o symbolu: **KDD1** (ul. Gostyńska) – od 7 m do 15,5 m,

b) teren o symbolu: **KDD2** (ul. Bajkowa) – od 5,5 m do 8,5 m,

c) teren o symbolu: **KDD3** (ul. Przerwy-Tetmajera) – od 8 m do 15 m,

d) teren o symbolu: **KDD4** (ul. Na Grobli) – od 5,5 m do 7,5 m,

e) teren o symbolu: **KDD5** – od 5,5 m do 9 m.

§ 18

Dla terenów komunikacji, oznaczonych symbolami **KDW1 – KDW3**, ustala się:

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

a) teren o symbolu: **KDW1** – od 11 m do 20 m,

b) teren o symbolu: **KDW2** – od 3 m do 6 m,

c) teren o symbolu: **KDW3** – od 3,5 m do 11,5 m.

Rozdział 3.
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 19

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

2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów z zachowaniem minimalnych wskaźników:

1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,5 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w parkingach podziemnych lub wielopoziomowych;
2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażach;
3) dla usług w zakresie edukacji i pomocy społecznej - 1 miejsce na 200 m^2 powierzchni użytkowej;
4) dla przedszkoli i żłobków – 1 miejsce na 40 m^2 powierzchni użytkowej oraz min. 1 miejsce na 2 stanowiska pracy;
5) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych itp. – 1 miejsce na 10 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
6) dla aptek i sklepów bez samoobsługi – 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
7) dla sklepów samoobsługowych – 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni całkowitej oraz 1 miejsce na 3 stanowiska pracy;
8) dla obiektów handlowo-usługowych – 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni handlowej, 1 miejsce dla samochodów realizujących dostawy na każde 500 m^2 powierzchni magazynowej oraz 1 miejsce na każde 3 stanowiska pracy;
9) dla restauracji, kawiarni:

a) 1 miejsce na 3 miejsca konsumpcyjne wewnątrz budynku,

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

c) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;

10) dla barów, klubów – 1 miejsce na 10 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
11) przychodnie, gabinety lekarskie:

a) 4 miejsca na 1 gabinet,

b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;

12) dla usług biurowych - 1 miejsce na każde 20 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
13) biblioteki, czytelnie - 1 miejsce na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
14) dla pozostałych usług - 1 miejsce na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.

3. Ustala się nakaz bilansowania liczby miejsc parkingowych wyłącznie w ramach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi lub działki budowlanej z zastrzeżeniem **ust. 4**.

4. Minimalne wskaźniki określone w **ust. 2** nie dotyczą lokali usługowych w budynkach mieszkalnych, dla których ustala się nakaz zapewnienia minimum 1 miejsca postojowego na lokal usługowy;

5. Ustala się sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2**, w formie parkingów terenowych, nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków, z zastrzeżeniem ustaleń w tym zakresie zawartych w **Rozdziale 2.**

6. Ustala się dla zabudowy usługowej nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów w liczbie min. 1 miejsce na każde 200 m^2 powierzchni użytkowej.

7. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie 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 liczba wszystkich miejsc wynosi więcej niż 100.

8. Ustala się dopuszczenie we wszystkich terenach lokalizacji dróg rowerowych.

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

§ 20

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

1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych, z zastrzeżeniem **pkt 2**;
2) w zakresie **bezprzewodowej łączności publicznej** – dla terenów o symbolach **MN1–MN4**, **MNs1–MNs4**, **MNU1** dopuszczenie wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
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 dostaw wody z sieci wodociągowej, a w szczególności z istniejących wodociągów: Ø 80 mm, Ø 90 mm, Ø 100 mm, Ø 110 mm, Ø 150 mm, Ø 160 mm, Ø 200 mm, Ø 225 mm, Ø 350 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
5) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, a w szczególności do istniejących kanałów sanitarnych: Ø 110 mm, Ø 150 mm, Ø 160 mm, Ø 200 mm, Ø 250 mm, Ø 300 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** dopuszczenie:

a) odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, a w szczególności do istniejących kanałów deszczowych: Ø 150 mm, Ø 160 mm, Ø 200 mm, Ø 300 mm, Ø 400, Ø 500, Ø 600 mm, Ø 800 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej,

b) zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej;

7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw:

a) z sieci ciepłowniczej, a w szczególności z istniejących kolektorów: c80 mm, c100 mm, 2c100 mm, c125 mm, c 150 mm, 2c200 mm, 2c250 mm, 2c350 mm, 2c500 mm, 2c600 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej,

b) z urządzeń zapewniających dostawy ciepła w kogeneracji,

c) z odnawialnych źródeł energii;

8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dopuszczenie dostaw z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym:

a) z linii kablowych nN, oznaczonych na mapie zasadniczej,

b) z odnawialnych źródeł energii,

c) z urządzeń zapewniających dostawy energii elektrycznej w kogeneracji;

9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, a w szczególności z istniejących gazociągów: Ø 80 mm, Ø 100 mm, Ø 150 mm, Ø 200 mm, Ø 250 mm, z wykluczeniem dostaw z sieci biogazu Ø 125 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;

10) w zakresie **telekomunikacji** – dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii 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 (t. j. Dz. U. z 2017, poz. 1289) 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

§ 21

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

1) Nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:

a) zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, o której 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 art. 113 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U 2017 poz. 519 z późn. zm.):

a) na terenach oznaczonych symbolami literowymi **MN1–MN4** i **MNs1–MNs4** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) na terenach oznaczonych symbolem literowym **MW1–MW4** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

c) na terenach oznaczonych symbolami literowymi **MNU1, U1–U2** i **UK1** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

d) na terenie oznaczonym symbolem literowym **UO1** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

e) na terenie oznaczonym symbolem literowym **US1** – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

2. Ustala się nakaz utrzymania i pielęgnacji istniejącego szpaleru drzew wzdłuż ul. Armii Krajowej, z dopuszczeniem wycinki związanej z zabiegami pielęgnacyjnymi, a także jego uzupełniania.

Rozdział 6.
ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§ 22

1. Na obszarze planu zlokalizowane są:

1) zabytek ruchomy: figura Chrystusa z 1932 r. – przy ul. Paprocańskiej 144, na terenie o symbolu **MN2**;
2) zabytek nieruchomy, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków: budynek przedszkola (dawnej szkoły) – przy ul. Paprocańskiej 156, na terenie o symbolu **UO1**;

2. Ustala się następujące zasady ochrony dla obiektów, o których mowa w **ust. 1**:

1) Dla zabytku ruchomego wym. w **ust. 1 pkt 1** – zachowanie i konserwacja;
2) Dla zabytku nieruchomego wym. w **ust. 1 pkt 2**:

a) dopuszczenie renowacji elewacji otynkowanych ze wskazaniem zachowania pierwotnej kolorystyki (odcienie bieli i szarości) z wyodrębnieniem cokołu za pomocą innego koloru, korespondującego z kolorem na elewacji,

b) dopuszczenie adaptacji poddasza z doświetleniem wyłącznie w formie okien połaciowych,

c) dopuszczenie realizacji pokryć dachowych wyłącznie z materiałów: dachówka karpiówka lub blacha ocynkowana zwijana w rąbek,

d) nakaz zachowania:

- kompozycji elewacji z zachowaniem kształtu otworów okiennych i ich rozmieszczenia oraz historycznej stylistyki stolarki okiennej i drzwiowej,
- geometrii dachu,
- historycznych rozwiązań materiałowych z dopuszczeniem ekspozycji muru ceglanego, pierwotnego wystroju elewacji: nadproży, parapetów i innych detali,

e) zakaz nadbudowy budynku,

f) zakaz montażu żaluzji zewnętrznych na elewacjach,

g) zakaz lokalizowania klimatyzatorów, anten i okablowania technicznego na elewacji budynku od strony ciągu pieszego oraz drogi publicznej o symbolu **KDL1**, oznaczonych na rysunku planu.

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

§ 23

Obszar planu zlokalizowany jest w granicach udokumentowanych złóż węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” WK 373.

Rozdział 8.
SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

§ 24

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

1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90º z tolerancją 15%;
2) dla terenów o symbolach **MN1–MN4, MNU1**:

a) szerokość frontów działek:

- dla zabudowy bliźniaczej – min. 14 m,
- dla zabudowy wolnostojącej – min. 18 m,

b) powierzchnia działek:

- dla zabudowy bliźniaczej – min. 450 m²,
- dla zabudowy wolnostojącej – min. 700 m²;

3) dla terenów o symbolach **MNs1–MNs4**:

a) szerokość frontów działek – min. 8 m,

b) powierzchnia działek – min. 250 m²;

4) dla terenów o symbolach **MW1–MW4, U1–U2**:

a) szerokość frontów działek – min. 25 m,

b) powierzchnia działek – min. 1000 m²;

5) dla terenów o symbolach **UO1** i **UK1**:

a) szerokość frontów działek – min. 20 m,

b) powierzchnia działek – min. 1400 m²;

6) dla terenu o symbolu **US1**:

a) szerokość frontów działek – min. 45 m,

b) powierzchnia działek – min. 2500 m²;

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości określonej w przepisach odrębnych.

3. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej, a także powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

§ 25

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

Rozdział 10.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 26

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 27

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 XLIII/714/17
RADY MIASTA TYCHY
Z DNIA 19 GRUDNIA 2017 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W REJONIE ULIC: WŁADYSŁAWA SIKORSKIEGO, ARMII KRAJOWEJ, ALEI MARSZAŁKA PIŁSUDSKIEGO, BESKIDZKIEJ ORAZ RZEKI GOSTYNI W TYCHACH - ETAP I

RYSUNEK PLANU **SKALA 1 : 1 000**

N

0 10 25 50

L E G E N D A :

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

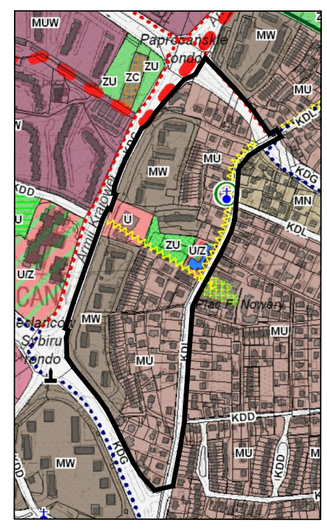
- granice obszaru planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNs - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej
- MNU - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- U - tereny zabudowy usługowej
- US - teren sportu i rekreacji
- UO - teren zabudowy usług społecznych
- UK - teren zabudowy usługowej z zakresu kultu religijnego
- KDG - tereny komunikacji - drogi publiczne klasy głównej
- KDL - teren komunikacji - droga publiczna klasy lokalnej
- KDD - tereny komunikacji - drogi publiczne klasy dojazdowej
- KDW - tereny komunikacji - drogi wewnętrzne
- (su) - strefa dopuszczonej lokalizacji wolnostojących budynków usługowych
- kierunki ciągów pieszych do zachowania lub ukształtowania
- zabytek ruchomy (figura Chrystusa) - objęty ochroną na podstawie planu
- zabytek nieruchomy ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków (budynek przedszkola) - objęty ochroną na podstawie planu

Obszar planu zlokalizowany jest w granicach udokumentowanych złóż węgla kamiennego "Kobiór-Paszczyna" WK 373

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.

R Y S U N E K S T U D I U M

SKALA 1: 10 000



O Z N A C Z E N I A :

- granice obszaru planu

ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ

KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW

- MW - obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MU - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej
- U - obszary usługowe
- UZ - 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 NIERUCHOMIE
- dzieła architektury i budownictwa o wartości zabytkowej - budynki indywidualne

INNE WARTOŚCI DZIEDZICTWA KULTUROWEGO WSKAZANE DO UWZGLĘDNIENIA W PLANACH MIEJSCOWYCH

ZABYTKI RUCHOME
- krzyże i kapliczki / z zabytkową zielenią

PRZESTRZENIE PUBLICZNE

O ZNACZENIU OGÓLNOMIEJSKIM
- ważniejsze ciągi (powiązania) piesze

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO

KLASYFIKACJA FUNKCJONALNA DRÓG PUBLICZNYCH
KDG - droga główna
KDL - droga lokalna

OCHRONA ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW ORAZ OCHRONA PRZYRODY

OBSZARY WSKAZANE DO OCHRONY I ZACHOWANIA
- inne ważniejsze ogólnodostępne tereny zieleni

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLIII/714/17

Rady Miasta Tychy

z dnia 19 grudnia 2017 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Władysława Sikorskiego, Armii Krajowej, Alei Marszałka Piłsudskiego, Beskidzkiej oraz Rzeki Gostyni w Tychach – etap I.

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. 2017, poz. 1073):

1. Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 10 października do 8 listopada 2017 roku** projektu *uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Władysława Sikorskiego, Armii Krajowej, Alei Marszałka Piłsudskiego, Beskidzkiej oraz Rzeki Gostyni w Tychach – etap I*, w wyznaczonym terminie wniesiono następujące uwagi:

1) złożone w dniach 24 października 2017 r. oraz 21 listopada 2017 r. przez osobę fizyczną, odnoszące się do terenu o symbolu **MN2**, dotyczące:

a) zmiany przeznaczenia terenu na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

b) zmiany dopuszczalnej wysokości budynków do 11 metrów;

2) złożone w dniu 25 października 2017 r. przez osobę fizyczną, odnoszące się do terenu o symbolu **MN2**, dotyczące:

a) zmiany przeznaczenia terenu na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

b) zmiany dopuszczalnej wysokości budynków do 11 metrów;

3) złożone w dniu 14 listopada 2017 r. przez osobę fizyczną, odnoszące się do terenu o symbolu **MN4**, dotyczące:

a) zmiany dopuszczonej geometrii dachów budynków mieszkalnych, tj. na dachy płaskie i spadziste,

b) zmiany dopuszczalnej wysokości budynków do powyżej 8 metrów;

4) złożone w dniu 15 listopada 2017 r. przez osobę fizyczną, odnoszące się do terenu o symbolu **MN4**, dotyczące:

a) zmiany dopuszczonej geometrii dachów budynków mieszkalnych, tj. na dachy płaskie i spadziste,

b) zmiany dopuszczalnej wysokości budynków do powyżej 8 metrów;

5) złożone w dniu 20 listopada 2017 r. przez osobę fizyczną, odnoszące się do terenu o symbolu **MNU1**, dotyczące:

a) zmiany dopuszczonej geometrii dachów budynków mieszkalnych, tj. na dachy płaskie i spadziste,

b) zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy;

6) złożone w dniu 20 listopada 2017 r. przez osobę fizyczną, odnoszące się do terenu o symbolu **MN1**, dotyczące:

a) zmiany dopuszczonej geometrii dachów budynków mieszkalnych, tj. na dachy płaskie i spadziste,

b) zmiany dopuszczalnej wysokości budynków do powyżej 8 metrów;

7) złożone w dniu 20 listopada 2017 r. przez jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej, odnoszące się do terenu o symbolu **MN4**, dotyczące:

a) zmiany dopuszczonej geometrii dachów budynków mieszkalnych, tj. na dachy płaskie i spadziste,

b) zmiany dopuszczalnej wysokości budynków do powyżej 8 metrów;

8) złożone w dniu 21 listopada 2017 r. przez osobę prawną, odnoszące się do terenów o symbolach **MW4** i **KDW1**, dotyczące:

a) zmiany przeznaczenia terenu **MW4** poprzez dopuszczenie lokalizacji garaży w przyziemiu budynku,

b) usunięcia nakazu utrzymania terenu **KDW1** drogi wewnętrznej jako publicznie dostępnego;

9) złożone w dniu 21 listopada 2017 r. przez osobę fizyczną, odnoszące się do terenu o symbolu **MN1**, dotyczące:

a) zmiany dopuszczonej geometrii dachów budynków mieszkalnych, tj. z dachów płaskich na dachy płaskie i dwu- i wielospadowe,

b) zmiany dopuszczalnej wysokości budynków do powyżej 8 metrów;

2. Rada Miasta Tychy postanawia, że:

1) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. a**, została **odrzucona**.

Ze względu na stan istniejący obszaru, tj. dominującą funkcję mieszkaniową jednorodzinną, podtrzymano przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN2, jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Jednocześnie, przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego (Dz. U. 2017, poz. 1332 z późn. zm.) dopuszcza lokalizację lokali użytkowych o powierzchni do 30% powierzchni całkowitej budynku. Zmiana przeznaczenia terenu na teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MNU) umożliwiłaby, zgodnie z ustaleniami planu dla tego terenu, zabudowę usługową, jako samodzielną funkcję. Wprowadzenie możliwości lokalizacji budynków usługowych wiązałoby się z zaburzeniem mieszkaniowego charakteru okolicy oraz negatywnym oddziaływaniem obniżającym jakość zamieszkania przede wszystkim w bezpośrednim sąsiedztwie, m.in. poprzez realizację zwiększonej liczby miejsc postojowych lub w postaci uciążliwości związanych ze wzmożonym ruchem samochodowym.

2) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. b**, została **przyjęta w części** dotyczącej zwiększenia maksymalnej wysokości budynków do 10 m.

Z uwagi na sąsiedztwo budynków o wysokości niespełna 10 m, dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu MN2, maksymalna wysokość budynków o dachach spadzistych została zwiększona z 8 m do 10 m. Parametr ten nie został zwiększony do 11 m ze względu na ochronę ładu przestrzennego i obowiązek zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz wskazany w nim dla przedmiotowego terenu parametr dotyczący maksymalnej wysokości budynków, tj. maks. 3 kondygnacje.

3) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 2 lit. a**, została **odrzucona**.

Uzasadnienie, jak w **ust. 2 pkt 1**.

4) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 2 lit. b**, została **przyjęta w części** dotyczącej zwiększenia maksymalnej wysokości budynków o dachach dwu/wielospadowych do 10 m.

Uzasadnienie, jak w **ust. 2 pkt 2**.

5) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 3 lit. a**, została **przyjęta**.
6) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 3 lit. b**, została **przyjęta**.
7) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 4 lit. a**, została **przyjęta**.
8) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 4 lit. b**, została **przyjęta**.
9) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 5 lit. a**, została **przyjęta**.
10) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 5 lit. b**, została **odrzucona**.

Z uwagi na nadrzędną rolę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tj. ochronę ładu przestrzennego, dla terenu o symbolu MNU1 utrzymano nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną przez istniejące budynki wzdłuż ul. Sikorskiego, będącej drogą publiczną klasy głównej.

11) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 6 lit. a**, została **przyjęta**.
12) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 6 lit. b**, została **przyjęta**.
13) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 7 lit. a**, została **przyjęta**.
14) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 7 lit. b**, została **przyjęta**.
15) uwagę, o której mowa w **ust. 1 pkt 8 lit. a**, uznano za **bezprzedmiotową**.

Uwagę uznano za bezprzedmiotową ze względu na brak konfliktu z przedmiotowym przeznaczeniem terenu, które nie wyklucza możliwości realizacji garaży w przyziemiu budynku. Zgodnie z § 19 ust. 5 projektu planu ustala się sposoby realizacji miejsc postojowych w formie parkingów terenowych, nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków, z zastrzeżeniem ustaleń w tym zakresie zawartych w Rozdziale 2, tj. zakazem lokalizacji garaży wolnostojących. Ponadto, ustalenia planu nie obowiązują dla budynków istniejących, lecz mają zastosowanie w przypadku nowych inwestycji.

16) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 8 lit. b**, została **przyjęta**.
17) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 9 lit. a**, została **przyjęta**.
18) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 9 lit. b**, została **przyjęta**.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLIII/714/17

Rady Miasta Tychy

z dnia 19 grudnia 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 w rejonie ulic: Władysława Sikorskiego, Armii Krajowej, Alei Marszałka Piłsudskiego, Beskidzkiej oraz rzeki Gostyni w Tychach – etap I

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2017, poz. 1073) Rada Miasta Tychy stwierdza, że uchwalenie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Władysława Sikorskiego, Armii Krajowej, Alei Marszałka Piłsudskiego, Beskidzkiej oraz rzeki Gostyni w Tychach – etap I nie wymaga realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Tychy.