

**UCHWAŁA NR XLIV/728/18
RADY MIASTA TYCHY**

z dnia 25 stycznia 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego
w rejonie ulic: Czulowskiej, Katowickiej, Tulipanów i Piaskowej w Tychach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U. 2017 poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. 2017 poz. 1073, z późn. zm.), na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Inicjatyw Lokalnych i Ładu Przestrzennego,

**Rada Miasta Tychy
stwierdza,**

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Czulowskiej, Katowickiej, Tulipanów i Piaskowej w Tychach, nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”, które zostało uchwalone Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.,

i uchwala

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic:
Czulowskiej, Katowickiej, Tulipanów i Piaskowej w Tychach, 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, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 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, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) Rozdział 6: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 7) Rozdział 7: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) Rozdział 8: Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 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. 9, 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 : 2 000, 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. **110 ha** w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację Uchwały Nr VI/78/15 Rady Miasta Tychy z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Czułowskiej, Katowickiej, Tulipanów i Piaskowej w Tychach.

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

1) obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:

- a) granica 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 § 6,
- e) zabytki nieruchome - budynki objęte ochroną zabytków na mocy planu i ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
- f) pas zieleni;

2) informacyjne:

- a) istniejąca napowietrzna linia wysokiego napięcia 110kV,
- b) istniejąca napowietrzna linia średniego napięcia 20kV,
- c) istniejące stacje transformatorowe,
- d) granice udokumentowanego złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej - "Murcki" WK 319,
- e) granice udokumentowanego złoża metanu – pokładów węgla - „Murcki (głębokie)” MW 6691,
- f) granice działek ewidencyjnych,
- g) numery działek ewidencyjnych,
- h) zasięg rozlewisk zwierciadła wody $Q_{1\%}$ wg opracowania pn. "Obliczenia Hydrologiczne potoku Mąkołowiec w Tychach", Kraków 2007 r.

§ 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 linią zabudowy podziemnych obiektów budowlanych lub ich części, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 4) **dach płaski** - dach o kącie nachylenia połąci dachowych do maks. 12°;
- 5) **wysokość zabudowy** - wysokość obiektów budowlanych, w tym: wysokość budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, budowli stanowiących całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - mierzona od najniższej położonego wejścia do budynku albo od poziomu posadowienia budowli, obiektu tymczasowego lub małej architektury do najwyższej położonego elementu obiektu budowlanego;
- 6) **kontur budynku** - kontur budynku, o którym mowa w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. 2016 poz. 1034 j.t.);
- 7) **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, budynki gospodarcze, a także zieleń urządzona, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 8) **zabudowa zgradowa** – zabudowa, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 9) **zabudowa mieszkaniowo-usługowa** - zabudowa, w której w budynkach występują lokale użytkowe o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynków i jeden albo dwa lokale mieszkalne;
- 10) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** - zabudowa, w której w budynkach mieszkalnych występują więcej niż dwa lokale mieszkalne z dopuszczeniem lokali użytkowych;
- 11) **zieleń urządzona** - zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych;
- 12) **usługi społeczne** - usługi związane z zaspokojeniem zbiorowych i ogólnospołecznych potrzeb ludności, jak usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji oraz opieki zdrowotnej, pomocy społecznej, publicznej administracji, urzędy pocztowe, usługi z zakresu utrzymania porządku publicznego i bezpieczeństwa oraz wymiaru sprawiedliwości;
- 13) **usługi biurowe** - działalność administracji publicznej i gospodarczej, usługi finansowe i ubezpieczeniowe, działalność związana z obsługą rynku nieruchomości, działalność naukowa i techniczna, biura projektowe i rachunkowe, kancelarie, agencje reklamowe, redakcje prasowe, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie i inna podobna działalność prowadzona w biurach;
- 14) **usługi drobne** - usługi szewskie, krawieckie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, ochrony zdrowia, naprawa artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, studia wizażu i odchudzania, solaria, gabinety masażu, punkty apteczne i apteki, pralnie, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
- 15) **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 następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu odpowiednio symbolami:

- 1) **MN1 - MN33** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MNs1 - MNs3** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej;
- 3) **MU1 - MU10** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

- 4) **MWz1** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 5) **MWU1** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej;
- 6) **UM1 - UM10** - tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej;
- 7) **U1, U2** - tereny zabudowy usługowej;
- 8) **KS1** - teren parkingów;
- 9) **ZP1 - ZP4** - tereny zieleni urządzonej;
- 10) **R1 - R2** - tereny rolnicze;
- 11) **Z1 - Z4** - tereny zieleni;
- 12) **ZL1 - ZL4** - tereny lasów;
- 13) **WS1 - WS3** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 14) **E1** - teren infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki;
- 15) **K1, K2** - tereny infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji;
- 16) **KDL1 - KDL3** - tereny komunikacji - drogi publiczne klasy lokalnej;
- 17) **KDD1 - KDD34** - tereny komunikacji - drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 18) **KDP1, KDP2** - tereny komunikacji - ciągi pieszo – rowerowe;
- 19) **KDW1 - KDW8** - tereny komunikacji - drogi wewnętrzne.

Rozdział 2.

PRZEZNACZENIE TERENÓW, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY, WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW, ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU, WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH ORAZ MINIMALNE POWIERZCHNIE NOWO WYDZIELONYCH DZIAŁEK BUDOWLANYCH

§ 7

Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolami: **MN1 – MN33**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z dopuszczeniem usług w zakresie usług społecznych, usług drobnych, usług biurowych, handlu detalicznego w lokalu użytkowym;
- 2) forma zabudowy:
 - a) wolnostojąca,
 - b) dla terenów o symbolach: **MN2, MN4 - MN10, MN13 - MN17, MN22, MN24, MN26 - MN33** - dopuszczenie zabudowy bliźniaczej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicach działki budowlanej dla bliźniaczej formy zabudowy;
- 4) 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;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenów o symbolach: **MN5 - MN7, MN21 - MN27** - maks. 30%,
 - b) dla terenów o symbolach: **MN1, MN3, MN8 - MN13, MN18 - MN20, MN28 - MN33** - maks. 35%,
 - c) dla terenów o symbolach: **MN2, MN4, MN14 - MN17** - maks. 40%;
- 6) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
 - a) mieszkalnego o wysokości powyżej 5,0 m, w zabudowie wolnostojącej - maks. 250,0 m²,
 - b) mieszkalnego o wysokości maks. 5,0 m, w zabudowie wolnostojącej - bez ograniczenia, z zastrzeżeniem **pkt 5**,
 - c) mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej - maks. 150,0 m²,
 - d) garażowego i gospodarczego - maks. 50,0 m²;

7) wskaźnik intensywność zabudowy:

- a) dla terenów o symbolach: **MN8, MN9, MN11, MN12, MN18 – MN27** - min. 0,08, maks. 0,8,
- b) dla terenów o symbolach: **MN1, MN3, MN5 - MN7, MN13 - MN17, MN28 - MN33** - min. 0,04, maks. 0,9,
- c) dla terenów o symbolach: **MN10** - min. 0,08, maks. 1,0,
- d) dla terenów o symbolach: **MN2, MN4** - min. 0,08, maks. 1,1;

8) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - min. 45%;

9) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych, w terenach o symbolach: **MN1 - MN4, MN11 - MN12, MN18 - MN27** - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,

b) budynków mieszkalnych, w terenach innych niż wymienione w **lit. a**:

- dachy jednospadowe, dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,

- dachy płaskie;

c) budynków innych niż wymienione w **lit. a i b** oraz wiat wolnostojących – dachy płaskie, dachy jednospadowe, dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 42°,

d) obiektów małej architektury – kształtowana dowolnie;

10) wysokość zabudowy - maks. 14,0 m, w tym wysokość budynków:

a) mieszkalnych z dachami dwu lub wielospadowymi - maks. 9,0 m,

b) mieszkalnych z dachami płaskimi - maks. 8,0 m,

c) innych niż wymienione w **lit. a i b** oraz wiat i 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, które nie spełniają:

a) któregośkolwiek z warunków dotyczących przeznaczenie terenów, parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

b) warunku dotyczącego nieprzekraczalnych linii zabudowy, dopuszczenie nadbudowy i rozbudowy części budynku położonej poza wyznaczoną linią zabudowy wyłącznie w konturze budynku,

c) warunku dotyczącego przeznaczenia terenu - dopuszczenie prowadzenia działalności jak w dniu wejścia planu w życie lub zgodnie z posiadaną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę,

d) warunku dotyczącego geometrii dachu – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę;

12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 31** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1-9**;

13) nakaz realizacji pokryć dachowych dla dachów innych niż dachy płaskie w kolorze brązowym, grafitowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;

14) 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) imitujących materiały wymienione w **lit. a, b, c** o właściwej dla wybranego naturalnego materiału kolorystyce,
- e) tynk, o kolorystyce odpowiadającej palecie kolorów w systemie RAL oznaczonych 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;
- 15) dopuszczenie dla 30% elewacji budynków kolorystyki innej niż wymienione w **pkt 14 lit. e**;
- 16) zakaz lokalizacji:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) budynków gospodarczych i garaży o elewacji z blachy,
 - c) ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy,
 - d) tablic i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem **pkt 17**,
 - e) usług gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
 - f) urządzenia miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;
- 17) dopuszczenie lokalizacji szyldów:
 - a) o powierzchni nie większej niż 2,0 m²,
 - b) w pasie o wysokości do 4,0 m od poziomu terenu;
- 18) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) dla pojedynczego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej - min. 350,0 m²,
 - b) dla pojedynczego budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej - min. 600,0 m².

§ 8

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

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z dopuszczeniem usług: w zakresie usług społecznych, usług drobnych, usług biurowych, handlu detalicznego w lokalu użytkowym;
- 2) forma zabudowy:
 - a) dla terenu o symbolu **MNs2** wolnostojąca i bliźniacza;
 - b) szeregowa,
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicach działki budowlanej dla bliźniaczej i szeregowej formy zabudowy;
- 4) 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;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 55%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,08, maks. 1,2;
- 7) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - min. 45%;
- 8) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych - dachy płaskie, dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°, 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 płaskie, dachy jednospadowe, dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 42°;
- c) obiektów małej architektury – kształtowana dowolnie;
- 9) wysokość zabudowy - maks. 14,0 m, w tym wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych z dachami dwu lub wielospadowymi - maks. 9,0 m,
 - b) mieszkalnych z dachami płaskimi - maks. 8,0 m,
 - c) innych niż wymienione w **lit. a i b** oraz wiat i 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) któregośkolwiek z warunków dotyczących przeznaczenia terenów, parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) warunku dotyczącego przeznaczenia terenu - dopuszczenie prowadzenia działalności jak w dniu wejścia planu w życie lub zgodnie z posiadaną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę,
 - c) warunku dotyczącego geometrii dachu – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę;
- 11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 31** nie stosuje się 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) imitujących materiały wymienione w **lit. a, b, c** o właściwej dla wybranego naturalnego materiału kolorystyce,
 - e) tynk, o kolorystyce odpowiadającej palecie kolorów w systemie RAL oznaczonych 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) dopuszczenie dla 30% elewacji budynków kolorystyki innej niż wymienione w **pkt 13 lit. e**;
- 15) zakaz lokalizacji:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) budynków gospodarczych i garaży o elewacji z blachy,
 - c) ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy,
 - d) tablic i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem **pkt 16**,
 - e) usług gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
 - f) urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;
- 16) dopuszczenie lokalizacji szyldów:
 - a) o powierzchni nie większej niż 2,0 m²,
 - b) w pasie o wysokości do 4,0 m od poziomu terenu;
- 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- a) dla pojedynczego budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej - min. 150,0 m²,
- b) dla pojedynczego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej - min. 350,0 m²,
- c) dla pojedynczego budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej - min. 600,0 m².

§ 9

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej**, oznaczonych symbolami: **MU1 – MU10**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z wykluczeniem usług w zakresie:

- hurtowni, magazynów, składów,
- myjni samochodów,
- naprawy i diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
- stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,
- salonów sprzedaży pojazdów,
- wynajmu sprzętu transportowego,
- stacji paliw,
- zamieszkania zbiorowego;

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z dopuszczeniem usług w zakresie usług: społecznych, usług drobnych, usług biurowych, handlu detalicznego i gastronomii w lokalu użytkowym;

2) forma zabudowy - wolnostojąca lub bliźniacza;

3) dopuszczenie:

a) lokalizacji budynków w granicach działki budowlanej dla bliźniaczej formy zabudowy;

b) dla działek budowlanych w terenach o symbolach: **MU4 – MU7** lokalizacji budynków w odległości 1,5m od granicy sąsiednich działek budowlanych;

4) 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;

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

a) dla terenów o symbolach: **MU1 - MU3, MU5, MU6, MU8** - maks. 35%,

b) dla terenów o symbolach: **MU4, MU7, MU9, MU10** - maks. 40%;

6) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:

a) mieszkalnego i mieszkalno-usługowego, w zabudowie wolnostojącej - maks. 250,0 m²,

b) mieszkalnego i mieszkalno-usługowego, w zabudowie bliźniaczej- maks. 150,0 m²;

c) garażowego i gospodarczego - maks. 50,0 m²;

7) wskaźnik intensywność zabudowy:

a) dla terenów o symbolach: **MU1 - MU3, MU5, MU6, MU8** - min. 0,08, maks. 0,8,

b) dla terenów o symbolach: **MU4, MU7, MU9, MU10** - min. 0,08, maks. 1,0;

8) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 40%;

9) geometria dachów:

- a) budynków mieszkalno-usługowych i mieszkalnych w terenach o symbolach: **MU3, MU4** - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
 - b) budynków mieszkalno-usługowych i mieszkalnych, w terenach innych niż wymienione w **lit. a**:
 - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku
 - dachy płaskie,
 - c) budynków innych niż wymienione w **lit. a i b** oraz wiat wolnostojących – dachy płaskie, dachy jednospadowe, dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 42°,
 - d) obiektów małej architektury - kształtowana dowolnie;
- 10) wysokość zabudowy - maks. 15,0 m, w tym wysokość budynków:
- a) mieszkalno-usługowych i mieszkalnych z dachami dwu lub wielospadowymi - maks. 10,0 m,
 - b) mieszkalno-usługowych i mieszkalnych z dachami płaskimi - maks. 9,0 m,
 - c) innych niż wymienione w **lit. a i b** oraz wiat i 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, które nie spełniają:
- a) któregoś z warunków dotyczących przeznaczenia terenów, parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) warunku dotyczącego nieprzekraczalnych linii zabudowy, dopuszczenie nadbudowy części budynku położonej poza wyznaczoną linią zabudowy wyłącznie w konturze budynku,
 - c) warunku dotyczącego przeznaczenia terenu - dopuszczenie prowadzenia działalności jak w dniu wejścia planu w życie lub zgodnie z posiadaną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę,
 - d) warunku dotyczącego geometrii dachu – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę;
- 12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 31** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1-9**;
- 13) nakaz realizacji pokryć dachowych dla dachów innych niż dachy płaskie w kolorze brązowym, grafitowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;
- 14) 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) imitujących materiały wymienione w **lit. a, b, c** o właściwej dla wybranego naturalnego materiału kolorystyce,
 - e) tynk, o kolorystyce odpowiadającej palecie kolorów w systemie RAL oznaczonych 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,
- 15) dopuszczenie dla 30% elewacji budynków kolorystyki innej niż wymienione w **pkt 14 lit. e**;
- 16) zakaz lokalizacji:
- a) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) budynków gospodarczych i garaży o elewacji z blachy,

- c) ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych pręseł betonowych lub blachy,
 - d) tablic i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem **pkt 17**,
 - e) usług gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
 - f) urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;
- 17) dopuszczenie lokalizacji szyldów:
- a) o powierzchni nie większej niż 2,0 m²,
 - b) w pasie o wysokości do 4,0 m od poziomu terenu;
- 18) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
- a) dla pojedynczego budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego w zabudowie bliźniaczej - min. 350,0 m²,
 - b) dla pojedynczego budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego w zabudowie wolnostojącej - min. 600,0 m².

§ 10

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa zamieszkania zbiorowego;
- 2) formę zabudowy – wolnostojąca;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,08, maks. 0,7;
- 6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 40%;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego:
 - dachy płaskie,
 - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°, 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 płaskie, dachy jednospadowe, dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 42°,
- c) obiektów małej architektury - kształtowana dowolnie;
- 8) wysokość zabudowy: maks. 10,0 m, w tym wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego z dachami dwu lub wielospadowymi - maks. 6,0 m,
 - b) mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego z dachami płaskimi - maks. 5,0 m,
 - c) innych niż wymienione w **lit. a i b**, wiat wolnostojących oraz obiektów małej architektury - maks. 5,0 m;
- 9) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:

- a) któregokolwiek z warunków dotyczących przeznaczenie terenów, parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
- b) warunku dotyczącego nieprzekraczalnych linii zabudowy, dopuszczenie nadbudowy części budynku położonej poza wyznaczoną linią zabudowy wyłącznie w konturze budynku,
- c) warunku dotyczącego przeznaczenia terenu - dopuszczenie prowadzenia działalności jak w dniu wejścia planu w życie lub zgodnie z posiadaną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę,
- d) warunku dotyczącego geometrii dachu – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę;

10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 31 nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1-7**;

11) nakaz realizacji pokryć dachowych dla dachów innych niż dachy płaskie w kolorze brązowym, grafitowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;

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) imitujących materiały wymienione w **lit. a, b, c** o właściwej dla wybranego naturalnego materiału kolorystyce,
- e) tynk, o kolorystyce odpowiadającej palecie kolorów w systemie RAL oznaczonych 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) dopuszczenie dla 30% elewacji budynków kolorystyki innej niż wymienione w **pkt 12 lit. e**;

14) zakaz lokalizacji:

- a) tymczasowych obiektów budowlanych,
- b) budynków gospodarczych i garaży o elewacji z blachy,
- c) ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy,
- d) tablic i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem **pkt 15**,
- e) usług gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
- f) urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;

15) dopuszczenie lokalizacji szyldów:

- a) o powierzchni nie większej niż 1,5 m²,
- b) w pasie o wysokości do 4,0 m od poziomu terenu.

§ 11

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

1) przeznaczenie:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług w lokalach użytkowych na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków lub w kondygnacjach podziemnych, w zakresie usług społecznych, usług biurowych, usług drobnych, handlu detalicznego i gastronomii,
- b) zabudowa usługowa, z dopuszczeniem usług, w zakresie usług społecznych, usług biurowych, usług drobnych, handlu detalicznego i gastronomii;

- 2) 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;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 25%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,08, maks. 0,7;
- 5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 35%;
- 6) geometria dachów:
- a) budynków - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: od 30° do 45° z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
 - b) obiektów małej architektury – kształtowana dowolnie;
- 7) wysokość zabudowy: maks. 15,0 m, w tym budynków:
- a) mieszkalnych i usługowych - maks. 10,0 m,
 - b) innych niż wymienione w **lit. a** oraz obiektów małej architektury - maks. 5,0 m;
- 8) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
- a) któregośkolwiek z warunków dotyczących przeznaczenia terenów, parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) warunku dotyczącego nieprzekraczalnych linii zabudowy, dopuszczenie nadbudowy części budynku położonej poza wyznaczoną linią zabudowy wyłącznie w konturze budynku,
 - c) warunku dotyczącego przeznaczenia terenu - dopuszczenie prowadzenia działalności jak w dniu wejścia planu w życie lub zgodnie z posiadaną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę,
 - d) warunku dotyczącego geometrii dachu – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę;
- 9) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 31** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1-6**;
- 10) nakaz realizacji pokryć dachowych dla dachów innych niż dachy płaskie w kolorze brązowym, grafitowym lub naturalnej dachówki ceramicznej, o ile z ustaleń planu w zakresie zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków nie wynika inaczej;
- 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) imitujących materiały wymienione w **lit. a, b, c** o właściwej dla wybranego naturalnego materiału kolorystyce,
 - e) tynk, o kolorystyce odpowiadającej paletce kolorów w systemie RAL oznaczonych 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, o ile z ustaleń planu w zakresie zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków nie wynika inaczej;
- 12) dopuszczenie dla 30% elewacji budynków kolorystyki innej niż wymienione w **pkt 11 lit. e**;
- 13) dopuszczenie stosowania dla elewacji budynków usługowych materiałów, takich jak:

- a) beton elewacyjny, w kolorystyce o której mowa w **pkt 11 lit. e** lub kolorystyce naturalnej dla materiału,
 - b) szkło,
 - c) aluminium, w kolorystyce o której mowa w **pkt 11 lit. e** lub kolorystyce naturalnej dla materiału,
 - d) płyty włóknisto - cementowe , w kolorystyce o której mowa w **pkt 11 lit. e**;
- 14) zakaz lokalizacji:
- a) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) budynków gospodarczych i garaży o elewacji z blachy,
 - c) ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy,
 - d) tablic i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem **pkt 15**,
 - e) usług gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
 - f) urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;
- 15) dopuszczenie lokalizacji szyldów:
- a) o powierzchni nie większej niż 2,0 m²,
 - b) w pasie o wysokości do 4,0 m od poziomu terenu.

§ 12

Dla **terenów zabudowy usługowo – mieszkaniowej**, oznaczonych symbolami **UM1, UM2, UM4 – UM9**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zabudowa usługowa w terenach o symbolach **UM1, UM2, UM5 – UM9**: z wykluczeniem usług w zakresie:
 - hurtowni, magazynów,
 - myjni samochodów,
 - salonów sprzedaży pojazdów,
 - stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,
 - stacji paliw,
 - b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zabudowa usługowa w terenie o symbolu **UM4** w zakresie usług społecznych, usług biurowych, usług drobnych, handlu detalicznego, gastronomii i kultu religijnego;
- 2) forma zabudowy – wolnostojąca;
- 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) dopuszczenie dla działek budowlanych w terenach o symbolach: **UM2, UM5, UM6** lokalizacji budynków w odległości 1,5 m od granicy sąsiednich działek budowlanych z zastrzeżeniem **pkt 3**;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenu o symbolu **UM4** - maks. 35%,
 - b) dla terenów o symbolach: **UM1, UM5 – UM9** - maks. 40%,
 - c) dla terenu o symbolu: **UM2** - maks. 50%;

6) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku :

- a) dla terenu o symbolu **UM4** - maks. 200,0 m²;
- b) dla terenów o symbolach: **UM1, UM5 - UM9** - maks. 220,0 m²,
- c) dla terenu o symbolu: **UM2** - maks. 250,0 m²;

7) wskaźnik intensywność zabudowy:

- a) dla terenu o symbolu **UM4** - min. 0,08, maks. 0,7,
- b) dla terenów o symbolach: **UM1, UM5 -UM9** - min. 0,08, maks. 0,8,
- c) dla terenu o symbolu **UM2** - min. 0,08, maks. 1,2;

8) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- a) dla terenu o symbolu **UM4** - min. 40%,
- b) dla terenów o symbolach: **UM1, UM5 – UM9** - min. 35%,
- c) dla terenu o symbolu **UM2** - min. 15%;

9) geometria dachów:

- a) budynków mieszkalno-usługowych, usługowych - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku lub dachy płaskie,
- b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących – dachy płaskie, dachy jednospadowe, dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 42°,
- c) obiektów małej architektury – kształtowana dowolnie;

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

- a) mieszkaniowo – usługowych i usługowych – maks. 10,0 m,
- b) 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, które nie spełniają:

- a) któregośkolwiek z warunków dotyczących przeznaczenie terenów, parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
- b) warunku dotyczącego nieprzekraczalnych linii zabudowy, dopuszczenie nadbudowy części budynku położonej poza wyznaczoną linią zabudowy wyłącznie w konturze budynku,
- c) warunku dotyczącego przeznaczenia terenu - dopuszczenie prowadzenia działalności jak w dniu wejścia planu w życie lub zgodnie z posiadaną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę,
- d) warunku dotyczącego geometrii dachu – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę;

12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 31** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1-9**;

13) nakaz realizacji pokryć dachowych dla dachów innych niż dachy płaskie w kolorze brązowym, grafitowym lub naturalnej dachówki ceramicznej, o ile z ustaleń planu w zakresie zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków nie wynika inaczej;

14) 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) imitujących materiały wymienione w **lit. a, b, c** o właściwej dla wybranego naturalnego materiału kolorystyce,
- e) tynk, o kolorystyce odpowiadającej paletce kolorów w systemie RAL oznaczonych 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, o ile z ustaleń planu w zakresie zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków nie wynika inaczej;
- 15) dopuszczenie dla 30% elewacji budynków kolorystyki innej niż wymienione w **pkt 14 lit. e**;
- 16) dopuszczenie stosowania dla elewacji budynków usługowych materiałów, takich jak:
 - a) beton elewacyjny, w kolorystyce o której mowa w **pkt 14 lit. e** lub kolorystyce naturalnej dla materiału,
 - b) szkło,
 - c) aluminium, w kolorystyce o której mowa w **pkt. 14 lit. e** lub kolorystyce naturalnej dla materiału,
 - d) płyty włóknisto - cementowe , w kolorystyce o której mowa w **pkt 14 lit. e**;
- 17) zakaz lokalizacji:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) budynków gospodarczych i garaży o elewacji z blachy,
 - c) ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy,
 - d) tablic i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem **pkt 18**,
 - e) usług gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
 - f) urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami z wyłączeniem terenów o symbolach: **UM1, UM2**;
- 18) dopuszczenie lokalizacji szyldów:
 - a) o powierzchni nie większej niż 2,0 m²,
 - b) w pasie o wysokości do 4,0 m od poziomu terenu.

§ 13

Dla **terenu zabudowy usługowo – mieszkaniowej**, oznaczonego symbolem **UM3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie
 - a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług w zakresie:
 - hurtowni, magazynów,
 - salonów sprzedaży pojazdów,
 - stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,
 - stacji paliw,
 - b) dopuszczenie lokalizacji jednego lokalu mieszkalnego na każdy budynek usługowy, powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków;
- 2) forma zabudowy wolnostojąca;
- 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. 50%;

- 5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku - maks. 300,0 m²;
- 6) wskaźnik intensywność zabudowy: min. 0,08, maks. 1,2;
- 7) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 25%;
- 8) geometria dachów:
- a) budynków mieszkalno-usługowych, usługowych - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
- b) obiektów małej architektury – kształtowana dowolnie;
- 9) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m, w tym wysokość budynków:
- a) mieszkaniowo – usługowych i usługowych – 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) któregośkolwiek z warunków dotyczących przeznaczenia terenów, parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
- b) warunku dotyczącego nieprzekraczalnych linii zabudowy, dopuszczenie nadbudowy części budynku położonej poza wyznaczoną linią zabudowy wyłącznie w konturze budynku,
- c) warunku dotyczącego przeznaczenia terenu - dopuszczenie prowadzenia działalności jak w dniu wejścia planu w życie lub zgodnie z posiadaną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę,
- d) warunku dotyczącego geometrii dachu – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę;
- 11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 31** nie stosuje się 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) imitujących materiały wymienione w **lit. a, b, c** o właściwej dla wybranego naturalnego materiału kolorystyce,
- e) tynk, o kolorystyce odpowiadającej paletce kolorów w systemie RAL oznaczonych 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) dopuszczenie dla 30% elewacji budynków kolorystyki innej niż wymienione w **pkt 13 lit. e**;
- 15) dopuszczenie stosowania dla elewacji budynków usługowych materiałów, takich jak:
- a) beton elewacyjny, w kolorystyce o której mowa w **pkt 13 lit. e** lub kolorystyce naturalnej dla materiału,
- b) szkło,
- c) aluminium, w kolorystyce o której mowa w **pkt 13 lit. e** lub kolorystyce naturalnej dla materiału,
- d) płyty włóknisto - cementowe , w kolorystyce o której mowa w **pkt 13 lit. e**;
- 16) zakaz lokalizacji:
- a) tymczasowych obiektów budowlanych,

- b) budynków gospodarczych i garaży o elewacji z blachy,
- c) ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy,
- d) tablic i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem **pkt 18 lit. c**,
- e) usług gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów;
- 17) urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;
- 18) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków w odległości 1,5 m od granicy sąsiednich działek budowlanych,
 - b) myjni samochodów wyłącznie w pasie o szerokości 15,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - c) szyldów:
 - o powierzchni nie większej niż 2,0 m²,
 - w pasie o wysokości do 4,0 m od poziomu terenu.

§ 14

Dla **terenu zabudowy usługowo – mieszkaniowej**, oznaczonego symbolem **UM10**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zabudowa usługowa z wykluczeniem usług w zakresie:
 - hurtowni, magazynów,
 - myjni samochodów,
 - stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,
 - stacji paliw;
- 2) forma zabudowy wolnostojąca;
- 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. 40%;
- 5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku - maks. 220,0 m²;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,08, maks. 0,8;
- 7) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 35%;
- 8) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalno-usługowych, usługowych - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku lub dachy płaskie,
 - b) budynków innych niż wymienione w lit. a oraz wiat wolnostojących – dachy płaskie, dachy jednospadowe, dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 42°,
- c) obiektów małej architektury – kształtowana dowolnie;
- 9) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m, w tym wysokość budynków:
 - a) mieszkaniowo – usługowych i usługowych – 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) któregośkolwiek z warunków dotyczących przeznaczenie terenów, parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
- b) warunku dotyczącego nieprzekraczalnych linii zabudowy, dopuszczenie nadbudowy części budynku położonej poza wyznaczoną linią zabudowy wyłącznie w konturze budynku,
- c) warunku dotyczącego przeznaczenia terenu - dopuszczenie prowadzenia działalności jak w dniu wejścia planu w życie lub zgodnie z posiadaną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę,
- d) warunku dotyczącego geometrii dachu – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę;

11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 31 nie stosuje się 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) imitujących materiały wymienione w **lit. a, b, c** o właściwej dla wybranego naturalnego materiału kolorystyce,
- e) tynk, o kolorystyce odpowiadającej palecie kolorów w systemie RAL oznaczonych 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) dopuszczenie dla 30% elewacji budynków kolorystyki innej niż wymienione w **pkt 13 lit. e**;

15) dopuszczenie stosowania dla elewacji budynków usługowych materiałów, takich jak:

- a) beton elewacyjny, w kolorystyce o której mowa w **pkt 13 lit. e** lub kolorystyce naturalnej dla materiału,
- b) szkło,
- c) aluminium, w kolorystyce o której mowa w **pkt 13 lit. e** lub kolorystyce naturalnej dla materiału,
- d) płyty włóknisto - cementowe , w kolorystyce o której mowa w **pkt 13 lit. e**;

16) zakaz lokalizacji:

- a) tymczasowych obiektów budowlanych,
- b) budynków gospodarczych i garaży o elewacji z blachy,
- c) ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych pręseł betonowych lub blachy,
- d) tablic i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem **pkt. 18 lit. c**,
- e) usług gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów;

17) urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;

18) dopuszczenie lokalizacji:

- a) budynków w odległości 1,5 m od granicy sąsiednich działek budowlanych;
- b) myjni samochodów wyłącznie w pasie o szerokości 15,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- c) sztyldów:
 - o powierzchni nie większej niż 2,0 m²,
 - w pasie o wysokości do 4,0 m od poziomu terenu.

§ 15

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

- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa, w zakresie usług społecznych, usług biurowych, usług drobnych, handlu detalicznego, gastronomii i kultu religijnego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) lokali mieszkalnych powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków,
 - b) zabudowy zamieszkania zbiorowego w terenie o symbolu **U2**;
- 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. 45%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,08, maks. 1,2;
- 6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 30%;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynków - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: od 30° do 45°,
 - b) obiektów małej architektury – kształtowana dowolnie;
- 8) wysokość zabudowy - maks. 16,0 m, w tym:
 - a) budynków usługowych – 11,0 m,
 - b) 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:
 - a) któregośkolwiek z warunków dotyczących przeznaczenia terenów, parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) warunku dotyczącego nieprzekraczalnych linii zabudowy, dopuszczenie nadbudowy części budynku położonej poza wyznaczoną linią zabudowy wyłącznie w konturze budynku,
 - c) warunku dotyczącego przeznaczenia terenu - dopuszczenie prowadzenia działalności jak w dniu wejścia planu w życie lub zgodnie z posiadaną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę,
 - d) warunku dotyczącego geometrii dachu – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę;
- 10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 31 nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1-7**;
- 11) nakaz:
 - a) realizacji pokryć dachowych dla dachów innych niż dachy płaskie w kolorze brązowym, grafitowym lub naturalnej dachówki ceramicznej,
 - b) lokalizacji pasu zieleni izolacyjnej zimozielonej w pasie o szerokości min. 5,0 m wzdłuż linii rozgraniczającej teren o symbolu **U1** z terenem o symbolu **MN2**;
- 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) imitujących materiały wymienione w **lit. a, b, c** o właściwej dla wybranego naturalnego materiału kolorystyce,
- e) tynk, o kolorystyce odpowiadającej paletce kolorów w systemie RAL oznaczonych 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) dopuszczenie dla 30% elewacji budynków kolorystyki innej niż wymienione w **pkt 12 lit. e**;
- 14) dopuszczenie stosowania dla elewacji budynków usługowych materiałów, takich jak:
 - a) beton elewacyjny, w kolorystyce o której mowa w **pkt 12 lit. e** lub kolorystyce naturalnej dla materiału,
 - b) szkło,
 - c) aluminium, w kolorystyce o której mowa w **pkt 12 lit. e** lub kolorystyce naturalnej dla materiału,
 - d) płyty włóknisto - cementowe , w kolorystyce o której mowa w **pkt 12 lit. e**;
- 15) zakaz lokalizacji:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) budynków gospodarczych i garaży o elewacji z blachy,
 - c) ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy,
 - d) tablic i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt. 18,
 - e) usług gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów;
- 16) urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
- 17) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków w odległości 1,5 m od granicy sąsiednich działek budowlanych,
 - b) myjni samochodów wyłącznie w pasie o szerokości 15,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - c) szyldów:
 - o powierzchni nie większej niż 6,0 m²,
 - w pasie o wysokości do 4,0 m od poziomu terenu.

§ 16

Dla **terenu parkingu**, oznaczonego symbolem **KS1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - parkingi terenowe;
- 2) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 5%;
- 3) wysokość zabudowy - maks. 12,0 m;
- 4) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 31** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1-2**;
- 5) wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznej:
 - a) nakaz stosowania w zagospodarowaniu terenu jednorodnych stylowo elementów małej architektury, a zwłaszcza oświetlenia, ławek, akcentów plastycznych,
 - b) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych,
 - c) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych lub blachy.

§ 17

Dla **terenów zieleni urządzonej**, oznaczonych symbolami: **ZP1 – ZP4**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - zieleń urządzona;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) toalet publicznych, w tym kontenerowych, o pow. maks. 50,0 m² w terenach o symbolach: **ZP3**, **ZP4**,

b) obiektów tymczasowych, wyłącznie dla obsługi czasowych imprez okolicznościowych w terenach o symbolach **ZP3**, **ZP4**,

c) urządzeń wodnych w terenie o symbolu **ZP2**;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 2%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,01, maks. 0,04;

5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 80%;

6) geometria dachów - kształtowana dowolnie;

7) wysokość zabudowy - maks. 12,0 m, w tym:

a) budynków - maks. 5,0 m,

b) obiektów małej architektury - maks. 4,0 m;

8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 31 nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1-6;

9) wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznej:

a) nakaz stosowania w zagospodarowaniu terenu jednorodnych stylowo elementów małej architektury, a zwłaszcza oświetlenia, ławek, akcentów plastycznych,

b) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych,

c) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych lub blachy.

§ 18

Dla **terenu rolniczego**, oznaczonego symbolem **R1**, ustala się:

1) przeznaczenie - tereny rolnicze;

2) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dróg rowerowych, ciągów pieszych, z zastrzeżeniem pkt 4;

3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;

4) dla obiektów wymienionych w pkt 2:

a) wysokość zabudowy infrastruktury technicznej - maks. 14,0 m,

b) nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz geometrii dachu.

§ 19

Dla **terenu rolniczego** oznaczonego symbolem **R2**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) tereny rolnicze,

b) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach hodowlanych związanych z hodowlą koni,

c) urządzenia sportu i rekreacji w zakresie jazdy konnej;

2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;

3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 0,14;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 60%;

6) geometria dachów:

- a) budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°, 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 albo pulpitowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 42°,
- c) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - dowolna;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy - 15,0 m, w tym maksymalna wysokość:
 - a) budynków - 9,0 m,
 - b) wiat wolnostojących - 6,0 m,
 - c) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - 4,0 m;
- 8) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczych i garaży o elewacji z blachy,
 - b) ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy ażurowych oraz pełnych;
- 9) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 31** nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 - 6**.
- 10) nakaz realizacji pokryć dachowych dla dachów innych niż dachy płaskie w kolorze brązowym, grafitowym lub naturalnej dachówki ceramicznej.

§ 20

Dla **terenów zieleni**, oznaczonych symbolami: **Z1 - Z4**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - zieleni;
- 2) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dróg rowerowych, ciągów pieszych, z zastrzeżeniem **pkt 4**;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych w terenach o symbolach **Z2, Z4**;
- 4) dla obiektów wymienionych w **pkt 2**:
 - a) wysokość zabudowy infrastruktury technicznej - maks. 14,0 m,
 - b) nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz geometrii dachu.

§ 21

Dla **terenów lasów** oznaczonych symbolami: **ZL1 – ZL3** ustala się:

- 1) przeznaczenie – las;
- 2) zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami ustawy o lasach z dnia 28 września 1991 r. (tekst jedn. Dz.U. z 2017 r. poz. 788 , z późn. zm.), w tym aktem wykonawczym do w/w ustawy, Rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 25 sierpnia 1992 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu uznawania lasów za ochronne oraz szczegółowych zasad prowadzenia w nich gospodarki leśnej (Dz.U. 1992 nr 67 poz. 337) oraz planem urządzenia lasu.

§ 22

Dla **terenu lasu** oznaczonego symbolem **ZL4**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – las;
- 2) zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami Ustawy o lasach z dnia 28 września 1991 r. (tekst jedn. Dz.U. z 2017 r. poz. 788 , z późn. zm.), w tym planem urządzenia lasu.

§ 23

Dla **terenów wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczonych symbolami: **WS1 – WS3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny wód powierzchniowych i urządzeń wodnych;
- 2) dopuszczenie:
 - a) mostków i kładek pieszych,
 - b) zieleni urządzonej,
 - c) lokalizacji urządzeń hydrotechnicznych.

§ 24

Dla **terenu infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki**, oznaczonego symbolem **E1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w terenie **E1** - maks. 30%;
- 3) intensywność zabudowy - min. 0,08, maks. 0,45;
- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - min. 10%;
- 5) wysokość zabudowy - maks. 15,0 m, w tym budynków - maks. 5,0 m;
- 6) geometria dachów - dachy płaskie.

§ 25

Dla **terenów infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji**, oznaczonych symbolami: **K1, K2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 25%;
- 3) intensywność zabudowy - min. 0,08, maks. 0,25;
- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - min. 15%;
- 5) wysokość zabudowy - maks. 14,0 m, w tym wysokość budynków maks. 5,0 m;
- 6) geometria dachów - dachy płaskie.

§ 26

Dla **terenów komunikacji**, oznaczonych symbolami: **KDL1 – KDL3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - drogi publiczne klasy lokalnej;
- 2) szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
 - a) dla terenu o symbolu **KDL1** - min. 6,5 m, maks. 24,0 m,
 - b) dla terenu o symbolu **KDL2** - min. 15,0 m, maks. 46,0 m,
 - c) dla terenu o symbolu **KDL3** - min. 11,0 m, maks. 21,0 m;

§ 27

Dla **terenów komunikacji**, oznaczonych symbolami: **KDD1 – KDD34**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
 - a) dla terenu o symbolu **KDD1** - min. 9,5 m, maks. 18,0 m,
 - b) dla terenu o symbolu **KDD2** - min. 9,5 m, maks. 16,0 m,

- c) dla terenu o symbolu **KDD3** - min. 10,0 m, maks. 20,0 m,
- d) dla terenu o symbolu **KDD4** - min. 4,5 m, maks. 11,0 m,
- e) dla terenu o symbolu **KDD5** - min. 4,5 m, maks. 11,0 m,
- f) dla terenu o symbolu **KDD6** - min. 6,0 m, maks. 14,0 m,
- g) dla terenu o symbolu **KDD7** - min. 11,0 m, maks. 25,0 m,
- h) dla terenu o symbolu **KDD8** - min. 12,0 m, maks. 19,0 m,
- i) dla terenu o symbolu **KDD9** - min. 12,0 m, maks. 12,0 m,
- j) dla terenu o symbolu **KDD10** - min. 12,0 m, maks. 12,0 m,
- k) dla terenu o symbolu **KDD11** - min. 12,0 m, maks. 15,5 m,
- l) dla terenu o symbolu **KDD12** - min. 6,0 m, maks. 19,0 m,
- m) dla terenu o symbolu **KDD13** - min. 7,5 m, maks. 23,0 m,
- n) dla terenu o symbolu **KDD14** - min. 3,5 m, maks. 6,0m,
- o) dla terenu o symbolu **KDD15** - min. 4,0 m, maks. 12,5 m,
- p) dla terenu o symbolu **KDD16** - min. 6,0 m, maks. 16,0 m,
- q) dla terenu o symbolu **KDD17** - min. 5,0 m, maks. 10,5 m,
- r) dla terenu o symbolu **KDD18** - min. 10,0 m, maks. 11,0 m,
- s) dla terenu o symbolu **KDD19** - min. 13,5 m, maks. 21,5 m,
- t) dla terenu o symbolu **KDD20** - min. 14,0 m, maks. 15,0 m,
- u) dla terenu o symbolu **KDD21** - min. 13,0 m, maks. 14,0 m,
- v) dla terenu o symbolu **KDW22** - min. 15,0 m, maks. 15,0 m,
- w) dla terenu o symbolu **KDD23** - min. 15,0 m, maks. 16,0 m,
- x) dla terenu o symbolu **KDD24** - min. 10,0 m, maks. 26,0 m,
- y) dla terenu o symbolu **KDD25** - min. 9,5 m, maks. 23,5 m,
- z) dla terenu o symbolu **KDD26** - min. 20,0 m, maks. 20,0m,
- aa) dla terenu o symbolu **KDD27** - min. 15,0 m, maks. 25,0 m;
- bb) dla terenu o symbolu **KDD28** - min. 1,0 m, maks. 20,0 m,
- cc) dla terenu o symbolu **KDD29** - min. 9,5 m, maks. 13,5 m,
- dd) dla terenu o symbolu **KDD30** - min. 10,0 m, maks. 16,0 m,
- ee) dla terenu o symbolu **KDD31** - min. 8,0 m, maks. 23,0 m,
- ff) dla terenu o symbolu **KDD32** - min. 12,0 m, maks. 24,0 m,
- gg) dla terenu o symbolu **KDD33** - min. 11,5 m, maks. 24,0 m,
- hh) dla terenu o symbolu **KDD34** - min. 9,0 m, maks. 20,5m.

§ 28

Dla **terenów komunikacji**, oznaczonych symbolami: **KDP1**, **KDP2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – ciągi pieszo - rowerowe;
- 2) szerokości pasa pieszego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
 - a) dla terenu o symbolu **KDP1** - min. 1,8 m, maks. 2,0 m;
 - b) dla terenu o symbolu **KDP2** - min. 2,5 m, maks. 2,5 m.

§ 29

Dla **terenów komunikacji**, oznaczonych symbolami: **KDW1 – KDW8**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - drogi wewnętrzne;
- 2) szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
 - a) dla terenu o symbolu **KDW1** - min. 7,5 m, maks. 8,0 m,
 - b) dla terenu o symbolu **KDW2** - min. 6,0 m, maks. 12,0 m,
 - c) dla terenu o symbolu **KDW3** - min. 5,0 m, maks. 5,5 m,
 - a) dla terenu o symbolu **KDW4** - min. 4,0 m, maks. 12,5 m,
 - b) dla terenu o symbolu **KDW5** - min. 8,0 m, maks. 14,0 m,
 - c) dla terenu o symbolu **KDW6** - min. 3,0 m, maks. 7,0 m,
 - d) dla terenu o symbolu **KDW7** - min. 3,0 m, maks. 5,0 m,
 - e) dla terenu o symbolu **KDW8** - min. 6,0 m, maks. 11,0 m.

Rozdział 3.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 30

1. Ustala się obsługę komunikacyjną:

- 1) terenu o symbolu **U1** z istniejącej drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem planu tj. z ul. Katowickiej poprzez teren o symbolu **Z1**;
- 2) dla terenów innych niż wymienione w **pkt 1**, z istniejących i projektowanych dróg, w tym zlokalizowanych poza obszarem planu.

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

- 1) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 1,5 miejsca na każde mieszkanie, w tym miejsca w garażu (z czego 50% miejsc jako ogólnodostępne z poziomu terenu);
- 2) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 2 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażu;
- 3) dla zamieszkania zbiorowego - 2 miejsca na każde 10 osób, w tym miejsca w garażu;
- 4) dla stacji obsługi pojazdów, warsztatów samochodowych – min. 2 miejsca parkingowe na 1 stanowisko obsługi, a w przypadku stacji kontroli pojazdów - min. 4 miejsca parkingowe dla pojazdów do 3,5 t oraz min. 2 miejsca parkingowe dla pozostałych pojazdów;
- 5) dla myjni samochodowych bezdotykowych, automatycznych i ręcznych - min. 2 miejsca parkingowe na 1 stanowisko obsługi oraz min. 2 miejsca parkingowe na 3 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
- 6) dla sklepów bez samoobsługi i aptek – min. 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
- 7) dla sklepów samoobsługowych:
 - a) min. 1 miejsce parkingowe na 50,0 m² powierzchni handlowo-magazynowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe,
 - b) min. 1 miejsce parkingowe dla samochodu dostawczego,
 - c) min. 1 miejsce parkingowe na 3 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe;
- 8) dla usług biurowych, a w szczególności agencji reklamowych, biur księgowych, biur nieruchomości, biur projektowych, kancelarii, instytucji finansowych lub ubezpieczeniowych – 1 miejsce na każde 20,0 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
- 9) dla moteli, hoteli, pensjonatów:
 - a) 1 miejsce na każdy pokój,
 - b) 2 miejsca na każde 3 stanowiska pracy;

10) dla restauracji, kawiarni:

a) min. 1 miejsce parkingowe na 3 miejsca konsumpcyjne wewnątrz budynku, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe,

b) min. 1 miejsce parkingowe na 6 miejsc konsumpcyjnych na zewnątrz budynku, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe,

c) min. 2 miejsca parkingowe na 3 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;

11) dla barów, klubów – min. 1 miejsce parkingowe na 10,0 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe;

12) dla usług w zakresie edukacji i pomocy społecznej – min. 1 miejsce parkingowe na 200,0 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe;

13) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych itp. – min. 1 miejsce parkingowe na 10,0 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;

14) dla przedszkoli i żłobków - 1 miejsce na 40,0 m² powierzchni użytkowej oraz min.1 miejsce na 2 stanowiska pracy;

15) dla usług zdrowia i opieki medycznej:

a) 4 miejsca na 1 gabinet,

b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;

16) dla pozostałych usług - 1 miejsce na każde 50,0 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 2016, poz. 1440 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 stanowisk wynosi więcej niż 100.

4. Ustala się dla usług nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów - min.1 miejsce na każde 20 m² powierzchni użytkowej.

5. Ustala się następujące sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2 i 3** w formie:

1) parkingów terenowych w obszarze planu;

2) garaży wielostanowiskowych: nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki, samodzielnych lub na dachach budynków w terenach o symbolach: **U1, U2, MWz1**;

3) garaży wbudowanych w budynki lub jako samodzielne budynki w terenach o symbolach: **UM1 – UM10, MU1 – MU10, MN1 – MN33, MNs1 – MNs3, R2**.

Rozdział 4.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 31

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

1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych;

2) w zakresie bezprzewodowej łączności dopuszczenie lokalizacji:

a) w terenach o symbolach: **MU1 – MU10, MN1 – MN33, MNs1 – MNs3** wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu,

b) w terenach o symbolach: **MWz1, MWU1** wyłącznie urządzeń technicznych na konstrukcjach wsporczych na budynkach,

c) w terenach nie wymienionych w **lit. a i b** urządzeń technicznych na masztach antenowych, z wyłączeniem terenów **ZP**;

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, w tym z wodociągów: Ø 40 mm, Ø 80 mm, Ø 100 mm Ø 110 mm, Ø 150 mm, Ø 160 mm, Ø 1400 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, w tym do kanałów sanitarnych: Ø 160 mm, Ø 200 mm, Ø 250 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;

6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** dopuszczenie:

a) zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicy działki budowlanej,

b) odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, w tym do kanałów deszczowych: Ø 200 mm, Ø 300 mm, Ø 315 mm, Ø 400 mm, Ø 500 mm, Ø 600 mm, Ø 800 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej,

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

a) odnawialnych źródeł energii,

b) urządzeń zapewniających dostawę ciepła w kogeneracji,

c) indywidualnych źródeł ciepła;

8) 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 dostawę energii elektrycznej w kogeneracji;

9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów Ø 40 mm, Ø 63 mm, Ø 110 mm, Ø 160 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 (Dz.U. 2017 poz. 1289 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, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§ 32

1. W obszarze planu zlokalizowane są budynki stanowiące zabytki nieruchome, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków oznaczone na rysunku planu:

1) budynek mieszkalno-usługowy - ul. Katowicka 115 - GEZ III/254 - oznaczony na rys. planu **nr 1**;

2) budynek mieszkalno-usługowy - ul. Katowicka 117 - GEZ III/255 - oznaczony na rys. planu **nr 2**;

3) budynek mieszkalno-usługowy - ul. Katowicka 145 - GEZ III/256 - oznaczony na rys. planu **nr 3**;

4) budynek mieszkalny - ul. Katowicka 207 – GEZ III/257 - oznaczony na rys. planu **nr 4**.

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

1) nakaz zachowania pierwotnych rozwiązań materiałowych elewacji budynków, w tym historycznych detali architektonicznych na elewacjach budynków, tj. elementów wykonanych z cegły (gzymсы,

fryzy, naroża, elementy nadokienne i naddrzwiowe) oraz drewna (miecze, zdobienia ścian szczytowych);

2) nakaz stosowania następującej kolorystyki:

a) dla otynkowanej części elewacji:

- budynku, o którym mowa w **ust. 1 pkt 2** - kolor naturalnego tynku,
- budynków, o których mowa w **ust. 1 pkt 1, 3, 4** - kolor biały odpowiadający palecie kolorów w systemie RAL oznaczonych numerami: 9001, 9003, 9010,

b) dla pokrycia dachowego budynków o których mowa w **ust. 1** – kolor naturalnej dachówki ceramicznej (ceglasty);

3) nakaz zachowania pierwotnej geometrii dachów;

4) nakaz utrzymania lub przywrócenia historycznych podziałów, układu, sposobu otwierania i kolorystyki okien z dopuszczeniem stosowania szyb zespolonych;

5) nakaz stosowania pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej (karpiówki);

6) zakaz montażu żaluzji i rolet zewnętrznych na elewacjach;

7) zakaz wykonywania ocieplenia ścian budynków od strony zewnętrznej;

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 nadbudowy budynków o których mowa w **ust. 1**;

10) dopuszczenie rozbudowy budynków, o których mowa w **ust. 1** wyłącznie od strony elewacji tylnej, przy czym wysokość części rozbudowywanej nie powinna przekraczać wysokości istniejących budynków historycznych;

11) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów o powierzchni większej niż 1,5 m² i o łącznej powierzchni większej niż 3,0 m², w odniesieniu do budynku;

12) dopuszczenie:

a) montażu zadaszeń nad wejściami do budynków, ponad nadprożem, o konstrukcji drewnianej jednospadowej, o maks. wysięgu 1,0 m,

b) zmiany sposobu użytkowania strychów na pomieszczenia mieszkalne, z doświetleniem pomieszczeń wyłącznie w formie okien połaciowych rozmieszczonych z uwzględnieniem rytmu istniejących okien.

Rozdział 6.

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

§ 33

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:

a) minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, o których mowa w ustaleniach szczegółowych planu – **Rozdział 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) 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 z późn. zm.) w oparciu o art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2017 r., poz. 519 z późn. zm.):

a) w terenach o symbolach: **MWU1, MWz1**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

b) w terenach o symbolach: **MN1 – MN33, MNs1 – MNs3**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- c) w terenach o symbolach: **UM1 – UM10, MU1 – MU10**, jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,
- d) w terenie oznaczonym symbolem **R2** - jak dla terenu zabudowy zagrodowej.

Rozdział 7.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

§ 34

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

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do dróg wyznaczonych na rysunku planu - 90° z tolerancją 15%;
- 2) dla terenów o symbolach: **MN1 – MN33**:
 - a) szerokość frontów działek:
 - dla zabudowy bliźniaczej - min. 9,0 m,
 - dla zabudowy wolnostojącej - min. 18,0 m;
 - b) powierzchnia działek:
 - dla zabudowy bliźniaczej - min. 350,0 m²,
 - dla zabudowy wolnostojącej - min. 600,0 m²;
- 3) dla terenów o symbolach: **MNs1 – MNs3**:
 - a) szerokość frontów działek - min. 6,0 m,
 - b) powierzchnia działek - min. 150,0 m²,
- 4) dla terenów o symbolach: **MU1 – MU10**:
 - a) szerokość frontów działek dla zabudowy wolnostojącej - min. 18,0 m,
 - b) powierzchnia działek:
 - dla zabudowy bliźniaczej - min. 350,0 m²,
 - dla zabudowy wolnostojącej - min. 600,0 m²;
- 5) dla terenów o symbolach: **MWz1, MWU1**:
 - a) szerokość frontów działek dla zabudowy wolnostojącej - min. 30,0 m,
 - b) powierzchnia działek - min. 1500,0 m²;
- 6) dla terenów o symbolach: **UM1 – UM10**:
 - a) szerokość frontów działek dla zabudowy wolnostojącej - min. 18,0 m,
 - b) powierzchnia działek - min. 750,0 m²;
- 7) dla terenów o symbolach: **U1, U2**:
 - a) szerokość frontów działek - min. 20,0 m,
 - b) powierzchnia działek - min. 1000,0 m²;
- 8) dla terenu o symbolu **KS1**:
 - a) szerokość frontów działek - min. 25,0 m,
 - b) powierzchnia działek - min. 1500,0 m².

Rozdział 8.

GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW

§ 35

Obszar planu częściowo zlokalizowany jest w granicach udokumentowanych złóż kopalin, których granice oznaczono na rysunku planu:

- 1) węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej - "Murcki" WK 319;
- 2) metanu - pokładów węgla - „Murcki (głębokie)” MW 6691.

Rozdział 9.

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

§ 36

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

§ 37

Tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, zostały oznaczone następującymi symbolami: **ZP1, ZP3, ZP4, KDL1 – KDL3, KDD1 – KDD34, KDP1, KDP2, K1, K2.**

§ 38

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 39

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

Przewodniczący Rady
Miasta Tychy

mgr Maciej Gramatyka

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Czułowskiej, Katowickiej, Tulipanów
i Piaskowej w Tychach**

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. 2017. poz. 1073 z późn. zmian.).

1) Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 1 sierpnia 2017 r. do 30 sierpnia 2017 r.** projektu *uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Czułowskiej, Katowickiej, Tulipanów i Piaskowej w Tychach*, w wyznaczonym terminie wniesiono następujące uwagi :

a) złożoną w dniu 11 sierpnia 2017 r. przez osoby fizyczne (pismo z dnia 10 sierpnia 2017 r.), odnoszącą się do terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem **MN27**, w szczególności do działki nr 3611/112, dotyczącą dopuszczenia w przedmiotowym terenie bliźniaczej formy zabudowy jak w planie miejscowym przyjętym Uchwałą Nr 0150/IV/103/07 Rady Miasta Tychy z dnia 22 lutego 2007 r.;

b) złożoną w dniu 18 sierpnia 2017 r. przez osoby fizyczne (2 pisma z dnia 18 sierpnia 2017 r. – uwaga zbiorowa 19 podpisów), dotyczącą wprowadzenia na rysunek projektu planu drogi łączącej ul. Świerkową z ul. Palmową wzdłuż budynków o numeracji ul. Świerkowa od nr 48 do nr 54J;

c) złożone w dniu 22 sierpnia 2017 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 18 sierpnia 2017 r.), odnoszące się do terenu o symbolu **MNs2**, w szczególności do działek nr 3590/112, 3591/112, dotyczące:

- możliwości realizacji na działkach nr 3590/112, 3591/112 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej,
- możliwości lokalizacji budynków w granicach działki dla bliźniaczej formy zabudowy;

d) złożoną w dniu 24 sierpnia 2017 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 24 sierpnia 2017 r.), odnoszącą się do działek nr: 5618/104, 5621/104, 5620/104, 5617/104, 5619/104, 5622/104 (**MN13**) dotyczącą uwzględnienia w projekcie planu odstępstwa w sprawie odległości budynków od granicy z lasem mniejszej niż 12 m;

e) złożone w dniu 4 września 2017 r. przez osobę prawną (pismo z dnia 31 sierpnia 2017 r.), odnoszące się do terenu o symbolu **MN11**, w szczególności do działek nr: 5824/111, 5825/111, 5826/111, 5827/111, 5828/111, 4873/111, 4122/111, 4121/111, 5681/111, 5860/111 dotyczące:

- zmiany wskaźnika intensywności zabudowy z maks. 1,0 na maks.1,1,
- zwiększenia wysokości zabudowy do maksymalnie trzech kondygnacji,
- dopuszczenia realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej,
- utrzymania możliwości realizacji zabudowy w odległości nie mniej niż 5,85 m od linii wysokiego napięcia 110 kV – zgodnie z uzyskaną opinią Tauron Dystrybucja Serwis S.A. z dnia 1.06.2017 r.,
- zmiany wielkości powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej z min. 45% na min. 30%,
- dopuszczenia możliwości realizacji geometrii dachów w budynkach mieszkalnych jako: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 42°,

- f) złożoną w dniu 31 sierpnia 2017 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 15 sierpnia 2017 r.), odnoszącą się do działki nr 1286/21 (**KDD19**) dotyczącą usunięcia z rysunku planu połączenia między ul. Agrestową (dz. nr 5677/112), a ul. Cyprysową (dz. nr 1769/21) przechodzącego przez przedmiotową działkę;
- g) złożoną w dniu 31 sierpnia 2017 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 15 sierpnia 2017 r.), odnoszącą się do działki nr 1772/21 (**KDD19**) dotyczącą usunięcia z rysunku planu połączenia między ul. Agrestową (dz. nr 5677/112), a ul. Cyprysową (dz. nr 1769/21) przechodzącego przez przedmiotową działkę;
- h) złożone w dniu 31 sierpnia 2017 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 28 sierpnia 2017 r.), odnoszące się do terenu o symbolu **MN11**, w szczególności do działek nr: 5824/111, 5825/111, 5826/111, 5827/111, 5828/111, 4873/111, dotyczące:
- zmiany wskaźnika intensywności zabudowy na większy,
 - dopuszczenia realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej,
 - utrzymania możliwości realizacji zabudowy w odległości nie mniej niż 5,85 m od linii wysokiego napięcia 110 kV – zgodnie z uzyskaną opinią Tauron Dystrybucja Serwis S.A. z dnia 1.06.2017 r.,
 - zmiany wielkości powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej z min. 45% na min. 30%,
 - dopuszczenia możliwości realizacji geometrii dachów w budynkach mieszkalnych jako: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe albo wielospadowe kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 42°;
- i) złożoną w dniu 1 września 2017 r. przez osoby fizyczne (pismo z dnia 29 sierpnia 2017 r.), odnoszącą się do działek nr: 1958/110, 2793/110, 2761/110, 3486/110 (**MN11**), dotyczącą wprowadzenia drogi publicznej klasy dojazdowej w granicach przedmiotowych działek;
- j) złożone w dniu 6 września 2017 r. przez osobę prawną (pismo z dnia 6 września 2017 r.), odnoszące się do terenów o symbolach: **MN2**, **MN5**, **U2** w szczególności do działek nr: 92/21, 89/21, 94/21, 90/21, 98/21, 96/21, 93/21, 97/21, 91/21, 95/21, 184/21, 48/21, dotyczące:
- zmiany w projekcie planu przeznaczenia działek nr 92/21, 93/21, 94/21, 95/21, 96/21, 97/21 oraz części działek nr 184/21, 91/21 i wprowadzenie ustaleń dla przedmiotowych działek jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej – **MWU1**,
 - zmiany w projekcie planu przeznaczenia działek nr: 89/21, 90/21, 98/21 oraz części działki nr 91/21 i wprowadzenie ustaleń dla przedmiotowych działek jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej – **MU**;
- k) złożone w dniu 13 września 2017 r. przez osoby fizyczne (pismo z dnia 12 września 2017 r.), odnoszące się do terenu o symbolu **KDD6**, dotyczące:
- likwidacji łącznika drogowego pomiędzy ul. Mahoniową i ul. boczną Świerkową oraz pozostawienie ciągu pieszego o szerokości 3 m wraz z likwidacją trójkątów widoczności – **przyjąć**,
 - przedłużenia drogi wewnętrznej o symbolu **KDW2** do końca działek 1969/24, 1904/28 – **przyjąć**,
 - utrzymania drogi publicznej klasy dojazdowej o symbolu **KDD6** o szerokości w liniach rozgraniczających do około 14 m i długości 130 m – **przyjąć**;
- l) złożoną w dniu 11 września 2017 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 20 sierpnia 2017 r.), odnoszącą się do działki nr 564/93 (**R1**), dotyczącą dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- m) złożoną w dniu 12 września 2017 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 12 września 2017 r.), odnoszącą się do działki nr 69/19 (**Z2**), dotyczącą dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**), mieszkaniowo – usługowej (**MU**) lub usługowej (**U**), na przedmiotowej działce;

n) złożone w dniu 12 września 2017 r. przez jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej (pismo z dnia 10 sierpnia 2017 r.), odnoszące się do terenów o symbolach **MWz1**, **MWU1**, dotyczące:

- przeznaczenia części terenu o symbolu **MWz1** (dz. nr 3117/104) pod zieleń urządzoną **ZP**,
- zmniejszenia wysokości zabudowy w terenie o symbolu **MWz1** do maks. 5 m (z 10 m),
- zmniejszenia wysokości zabudowy w terenie o symbolu **MWU1** do maks. 13 m (z 18 m) oraz budynków mieszkaniowych i usługowych do maks. 8 m (z 13 m);

o) złożone w dniu 12 września 2017 r. przez osoby fizyczne (pismo z dnia 12 września 2017 r.), odnoszące się do terenu o symbolu **MN15**, w szczególności do działki nr 1693/21, dotyczące:

- przeznaczenia działki nr 1693/21 pod zabudowę mieszkaniową,
- usunięcia drogi o symbolu **KDD17** z działki nr 1693/21;

p) złożoną w dniu 13 września 2017 r. przez osoby fizyczne (pismo z dnia 11 września 2017 r.), odnoszącą się do działki nr 5679/110 – **MN20** (poprzedni numer 4869/110), dotyczącą zmniejszenia szerokości drogi publicznej **KDD18** do maks. 9 m;

q) złożone w dniu 13 września 2017 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 13 września 2017 r.), odnoszące się do terenu o symbolu **R1**, w szczególności do działek o nr: 13, 5427/95, 1607/93, 1617/93, dotyczące:

- przeznaczenia przedmiotowych działek pod tereny z możliwością realizacji: stadniny koni z zabudową towarzyszącą, zabudowy siedliskowej w gospodarstwach rolnych, agroturystyki, hodowli zwierząt, parkingów, usług sportu i rekreacji, ogrodów działkowych,
- usunięcia z przedmiotowych działek terenów **WS1**;

r) złożone w dniu 14 września 2017 r. przez osoby fizyczne (trzy pisma z dnia 12 września 2017 r.), o identycznej treści, odnoszące się do terenu o symbolu **MN11**, dotyczące:

- zmiany wskaźnika intensywności zabudowy z 1,0 na 1,1,
- dopuszczenia realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej,
- zwiększenia wysokości zabudowy do maksymalnie trzech kondygnacji,
- zmiany wielkości powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej z min. 45% na min. 30%,
- dopuszczenia możliwości realizacji dachów płaskich w terenie o symbolu **MN11**;

2) Rada Miasta Tychy postanawia:

a) **przyjąć uwagę**, o której mowa w **pkt 1 lit. a**,

b) **odrzuć jako bezprzedmiotową**, o której mowa w **pkt 1 lit. b**, ponieważ w projekcie planu wyłożonego do publicznego wglądu wprowadzona była na rysunku droga publiczna o wskazanym przebiegu (**KDD6**, **KDD7**),

c) **przyjąć uwagę**, o której mowa w **pkt 1 lit. c tiret pierwsze**,

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

e) **odrzuć uwagę jako bezprzedmiotową**, o której mowa w **pkt 1 lit. d**,

Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego i zapisy uchwały nie powielają przepisów odrębnych obowiązujących równolegle do ustaleń planu, w tym przepisów techniczno – budowlanych oraz odstępstw od tych przepisów, których spełnienie będzie stanowić podstawę do wydania pozwolenia na budowę;

f) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **pkt 1 lit. e, tiret pierwsze**,

Uwaga została odrzucona ze względu na naruszenie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy. Studium dla os. Czółów przewiduje: Kontynuację rozwoju osiedli mieszkaniowych o charakterze podmiejskim, gdzie

dominującą formą jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, z możliwością dopuszczenia pewnego udziału intensywniejszych form - takich, jak zabudowa bliźniacza, atrialna, szeregowa - w miarę potrzeb i możliwości wynikających z parametrów lokalnego układu drogowego, przy dostosowaniu gabarytów nowej zabudowy do charakteru zabudowy otaczającej. W związku z powyższym tereny na obrzeżach miasta powinny stanowić enklawy zabudowy o niskiej intensywności co wyraźnie wskazane jest w powyższych zapisach studium. Ustalenia planu mają na celu dostosowanie gabarytów nowej zabudowy do charakteru zabudowy otaczającej w tej części os. Czułów.

g) odrzucić uwagę, o której mowa w pkt 1 lit. e, tiret drugie,

W związku z wskazanymi w pkt 6 uzasadnienia zapisami studium, w celu zachowania ładu przestrzennego, proponowana zabudowa powinna dostosować swoją wysokość do charakteru zabudowy otaczającej w tej części os. Czułów, zwłaszcza, że większość budynków posiada w tej okolicy tylko dwie kondygnacje nadziemne.

h) odrzucić uwagę, o której mowa w pkt 1 lit. e, tiret trzecie,

Uwaga została odrzucona ze względu na naruszenie ustaleń studium wskazanych w pkt 6 uzasadnienia. W trakcie analizy zagospodarowania przestrzennego os. Czułów zostały wzięte pod uwagę dominujące formy zabudowy w obszarze opracowania oraz możliwości istniejącego układu komunikacyjnego. Na przedmiotowych działkach, biorąc pod uwagę zaproponowane w projekcie planu ustalenia tj. możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i bliźniaczej, można będzie zrealizować ok. 15 budynków w formie wolnostojącej i ok. 25 w formie bliźniaczej. Dopuszczenie w planie miejscowym zabudowy szeregowej umożliwiłoby realizację ok. 60 budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Zwiększy to ponad dwukrotnie liczbę mieszkańców na przedmiotowym terenie i tym samym przyczyni się do zwiększenia ruchu samochodowego. Tereny na obrzeżach miasta powinny stanowić enklawy zabudowy o niskiej intensywności co wyraźnie wskazane jest w powyższych zapisach studium. Ponadto stwierdza się, że proponowana zabudowa nie dostosowuje swych gabarytów do charakteru zabudowy otaczającej w tej części os. Czułów.

i) odrzucić uwagę jako bezprzedmiotową, o której mowa w pkt 1 lit. e, tiret czwarte,

Na rysunku projektu planu została wprowadzona linia energetyczna WN (110KV) jako oznaczenie informacyjne, natomiast strefy ochronne nie zostały uwzględnione na rysunku, gdyż ich szerokość należy każdorazowo uzgadniać i opiniować z zarządcą sieci.

j) odrzucić uwagę, o której mowa w pkt 1 lit. e, tiret piąte,

Uwaga została odrzucona ze względu na naruszenie ustaleń studium. Studium przewiduje dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia w obszarach **MJ** określony procent powierzchni biologicznie czynnej. Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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.

k) przyjąć uwagę, o której mowa w pkt 1 lit. e, tiret szóste,

l) odrzucić uwagę, o której mowa w pkt 1 lit. f,

Łącznik pomiędzy ul. Cyprysową, a ul. Agrestową została zaplanowana w projekcie planu w celu poprawienia funkcjonalności i jakości obsługi komunikacyjnej budynków zlokalizowanych w rejonie ul. Cyprysowej. Parametry techniczne ulicy nie spełniają wymagań zawartych w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. 2016 poz. 124). Rozporządzenie dla drogi publicznej o najniższej klasie, czyli dojazdowej, przewiduje szerokość min. 10 m w liniach rozgraniczających. Przedmiotowa ulica o długości ok. 455 m jest w zasadzie ulicą jednokierunkową i w najszerszym miejscu (10% długości drogi) ma 6,5 m, a w najwęższym 4,5 m co znacznie utrudnia komunikację kołową i pieszą. Natomiast istniejące zagospodarowanie praktycznie uniemożliwia jej poszerzenie.

m) odrzucić uwagę, o której mowa w pkt 1 lit. g,

Uzasadnienie jak w pkt 2, lit. l. Częściowo uwzględniając uwagę zmniejszono szerokość pasa drogowego do 8 m.

n) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **pkt 1 lit. h, tiret pierwsze**,

Uzasadnienie jak w pkt 2, lit. f

o) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **pkt 1 lit. h, tiret drugie**,

Uzasadnienie jak w pkt 2, lit. h.

p) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **pkt 1 lit. h, tiret trzecie**,

Uzasadnienie jak w pkt 2, lit. i.

q) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **pkt 1 lit. h, tiret czwarte**,

Uzasadnienie jak w pkt 2, lit. j.

r) **przyjąć uwagę**, o której mowa w **pkt 1 lit. h, tiret piąte**,

s) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **pkt 1 lit. i**,

Zgodnie z § 7 ust. 1. Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. 2016 poz. 124), szerokość drogi najniższej klasy, tj. dojazdowej w liniach rozgraniczających, nie powinna być mniejsza niż 10 m, w terenach zabudowanych. W wyjątkowych wypadkach, uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, co zaistniało w tym przypadku, dopuszcza się przyjęcie mniejszych szerokości. Jednakże szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych. Aby spełnić wymagania narzucone ww. rozporządzeniem należy wprowadzić do planu miejscowego drogę publiczną o szerokości min. 8 m w liniach rozgraniczających, co wiąże się z koniecznością poszerzenia istniejącej drogi na przeważającym odcinku jej przebiegu, na co składający uwagę nie wyrażają zgody.

t) **przyjąć uwagę w części**, o której mowa w **pkt 1 lit. j, tiret pierwsze**,

Uwaga została odrzucona w części ze względu na naruszenie ustaleń studium, które dla os. Czuchów wyklucza możliwości realizacji nowej zabudowy wielorodzinnej. W związku z powyższym dla przedmiotowych działek przyjmuje się jedynie funkcję usługową o określonym w studium programie.

u) **przyjąć uwagę**, o której mowa w **pkt 1 lit. j, tiret drugie**,

v) **przyjąć uwagę**, o której mowa w **pkt 1 lit. k, tiret pierwsze**,

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

x) **przyjąć uwagę**, o której mowa w **pkt 1 lit. k, tiret trzecie**,

y) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **pkt 1 lit. l**,

Uwaga została odrzucona ze względu na naruszenie ustaleń studium. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy przewiduje dla przedmiotowej działki przeznaczenie pod obszary zieleni i rolne w ciągach ekologicznych – **ZE**. Podstawowe przeznaczenie dla tych obszarów to: tereny rolne, wody powierzchniowe, tereny zieleni, lasy, zadrzewienia. W przypadku naruszenia ustaleń studium organy nadzoru urbanistycznego, którym w tym przypadku jest wojewoda uchyla w całości lub części dokument planistyczny.

Ponadto stwierdza się, że w Studium dla obszarów **ZE** w § 16 ust. 4 obowiązują zapisy dotyczące:

- trzymania ciągłości przestrzennej ekosystemów w skali ponadlokalnej i lokalnej oraz dominacji terenów otwartych (niezabudowanych) o zróżnicowanych ekosystemach łąk, zadrzewień i zakrzewień, zbiorników wodnych i pól uprawnych,

- lokalizacji obiektów budowlanych, tak aby nie powodowały przegrodzenia dolin, a w szczególności przzerwania ciągłości terenów czynnych biologicznie, utrudnienia migracji zwierząt oraz swobodnego spływu wód i powietrza,
- zakazu zmiany ukształtowania terenu w obrębie dolin prowadzących do zwiększenia zagrożenia powodzią lub podtopieniami.

Ponadto w ustaleniach ogólnych studium wprowadzono zapis: Ograniczenie dalszego rozwoju zabudowy na terenach w dolinie Potoku Mąkołowieckiego. Dopuszczenie zagospodarowania tych terenów na cele ekstensywnych funkcji rekreacyjnych, takich jak ścieżki pieszo-rowerowe, konne, miejsca biwakowe itp. z możliwością dopuszczenia terenów rekreacji indywidualnej (ogrodów działkowych) w zakresie nie kolidującym z potrzebami ochrony przed powodzią i ochrony przyrody. Polityka przestrzenna realizowana w projekcie planu jest kontynuacją polityki zawartej w już obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Mąkołowiec (Uchwała Nr XXXVIII/599/17 Rady Miasta Tychy z dnia 22 czerwca 2017 r., Uchwała Nr 0150/773/2001 Rady Miasta Tychy z dnia 20 grudnia 2001 r.), gdzie dolina potoku została wykluczona z możliwości realizacji jakiegokolwiek zabudowy.

Przedmiotowa działka znajduje się w znacznym oddaleniu od terenów istniejącej zabudowy oraz obszarów wyznaczonych w studium pod zabudowę.

z) odrzucić uwagę, o której mowa w pkt 1 lit. m,

Uzasadnienie jak w pkt 2 lit. y.

aa) odrzucić uwagę, o której mowa w pkt 1 lit. n, tiret pierwsze,

Dla dz. nr 3117/104 istniejący sposób użytkowania nie odpowiada kierunkom przeznaczenia obszaru określonego w studium. Jednakże studium umożliwia przeznaczenie w miejscowym planie terenów zgodnie ze stanem istniejącym, pod warunkiem, że jest ono zgodne z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów. W związku z powyższym w projekcie planu miejscowego pozostawia się przeznaczenie zgodnie ze stanem istniejącym.

bb) przyjąć uwagę w części, o której mowa w pkt 1 lit. n, tiret drugi,

Uwaga w zakresie obniżenia wysokości budynków z 10 m do 5 m na terenie o symbolu **MWz1** nie została przyjęta. Natomiast obniżeniu ulegnie wysokość budynków z 10 m na 8 m dla budynków o dachach płaskich oraz 9m dla budynków o geometrii dachów dwu i wielospadowej, z uwagi na ustalone w planie identyczne parametry w tym zakresie dla sąsiednich terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

cc) przyjąć uwagę w części, o której mowa w pkt 1 lit. n, tiret trzeci,

Uwaga w zakresie obniżenia wysokości budynków z 13 m do 8 m na terenie o symbolu **MWU1** nie została przyjęta. Natomiast obniżeniu ulegnie ustalona w projekcie planu maksymalna wysokość budynków z 13 m do 10 m, z uwagi na ustalone w planie podobne parametry w tym zakresie dla sąsiednich terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową.

dd) odrzucić uwagę jako bezprzedmiotowa, o której mowa w pkt 1 lit. o, tiret pierwsze,

W projekcie planu wyłożonego do publicznego wglądu przedmiotowa działka otrzymała przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

ee) odrzucić uwagę, o której mowa w pkt 1 lit. o, tiret drugie,

Łącznik pomiędzy ul. Cyprysową, a ul. Gruszową powstał w celu poprawienia jakości układu komunikacyjnego w rejonie ul. Cyprysowej. Parametry techniczne ulicy nie spełniają wymagań zawartych w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. 2016 poz. 124). Rozporządzenie dla drogi publicznej o najniższej klasie, czyli dojazdowej, przewiduje szerokość min. 10 m w liniach rozgraniczających. Przedmiotowa ulica jest w zasadzie ulicą jednokierunkową i w najszerszym miejscu (10% długości drogi) ma 6,5 m co znacznie utrudnia komunikację mieszkańcom. Istniejące zagospodarowanie praktycznie uniemożliwia poszerzenie drogi publicznej. Ponadto stwierdza się, że na Rysunku obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr 0150/IV/103/07 Rady Miasta Tychy z dnia

22 lutego 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Piaskowej i Świerkowej) zlokalizowano drogę wewnętrzną o tej samej szerokości i zbliżonym przebiegu.

ff) odrzucić uwagę, o której mowa w pkt 1 lit. p,

Zgodnie z § 7 ust. 1. Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. 2016 poz. 124), szerokość drogi najniższej klasy, tj. dojazdowej w liniach rozgraniczających, nie powinna być mniejsza niż 10 m, w terenach zabudowanych. W wyjątkowych wypadkach, uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się przyjęcie mniejszych szerokości. Ponadto stwierdza się iż szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi (jezdni, chodniki, ścieżki rowerowe) i urządzeń z nią związanych wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych.

gg) przyjąć w części, o której mowa w pkt 1 lit. q, tiret pierwsze,

Uwaga została odrzucona ze względu na naruszenie ustaleń studium. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy w Części B, Rozdziale II, § 16. ust. 2 dopuszcza możliwość realizacji przedsięwzięć wymienionych w uwadze, jednakże przedsięwzięcia te nie są podstawowymi kierunkami przeznaczenia obszarów **ZE** (obszary zieleni i rolne w ciągach ekologicznych). W związku z powyższym wprowadzono szereg wytycznych, które należy spełniać aby móc realizować inwestycje w tych obszarach. Wytyczne znajdują się w § 16 ust. 4 i zawierają między innymi zapisy dotyczące:

- utrzymania ciągłości przestrzennej ekosystemów w skali ponadlokalnej i lokalnej oraz dominacji terenów otwartych (niezabudowanych) o zróżnicowanych ekosystemach łąk, zadrzewień i zakrzewień, zbiorników wodnych i pól uprawnych,
- lokalizacji obiektów budowlanych, tak aby nie powodowały przegrodzenia dolin, a w szczególności przerwania ciągłości terenów czynnych biologicznie, utrudnienia migracji zwierząt oraz swobodnego spływu wód i powietrza,
- zakazu zmiany ukształtowania terenu w obrębie dolin prowadzących do zwiększenia zagrożenia powodzią lub podtopieniami.

Ponadto w ustaleniach ogólnych studium wprowadzono zapis: *Ograniczenie dalszego rozwoju zabudowy na terenach w dolinie Potoku Mąkołowieckiego. Dopuszczenie zagospodarowania tych terenów na cele ekstensywnych funkcji rekreacyjnych, takich jak ścieżki pieszo-rowerowe, konne, miejsca biwakowe itp. z możliwością dopuszczenia terenów rekreacji indywidualnej (ogrodów działkowych) w zakresie nie kolidującym z potrzebami ochrony przed powodzią i ochrony przyrody.*

Powyższe zapisy są powodem wprowadzenia ustaleń w projekcie planu miejscowego, które mają za zadanie chronić dolinę potoku Mąkołowieckiego przed zabudową. Ponadto stwierdza się, że polityka przestrzenna realizowana w projekcie planu jest kontynuacją polityki zawartej w już obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Mąkołowiec (Uchwała NR XXXVIII/599/17 Rady Miasta Tychy z dnia 22 czerwca 2017 r., Uchwała Nr 0150/773/2001 Rady Miasta Tychy z dnia 20 grudnia 2001 r.), gdzie dolina potoku została wykluczona z możliwości realizacji jakiegokolwiek zabudowy.

hh) odrzucić uwagę, o której mowa w pkt 1 lit. q, tiret drugi,

Projekt planu miejscowego wyznacza tereny WS3 zgodnie z przebiegiem potoku Mąkołowieckiego oraz studium, które dopuszcza oprócz kierunków przeznaczenia określonych dla poszczególnych obszarów, we wszystkich obszarach wody powierzchniowe (Rozdział II Kierunki i Wskaźniki Zagospodarowania Terenów – Ustalenia ogólne). Teren o symbolu WS3 oznaczony jest kolorem niebieskim - pełnym i znajduje się pomiędzy terenami o symbolach Z4 i R1. W projekcie planu wyznaczono ponadto zasięg rozlewisk zwierciadła wody Q1% wg opracowania pn. "Obliczenia Hydrologiczne potoku Mąkołowiec w Tychach", Kraków 2007 r. jako oznaczenie informacyjne (niebieski szraf na rysunku planu) w celu uświadomienia możliwości zalewu wodami terenów na których oznaczenie jest widoczne. Opracowanie na podstawie, którego wprowadzono oznaczenie zostało wykonane przez firmę zewnętrzną na zlecenie Urzędu Miast Tychy.

ii) odrzucić uwagę, o której mowa w pkt 1 lit. r, tiret pierwsze,

Uzasadnienie jak w pkt 2 lit. f

jj) odrzucić uwagę, o której mowa w pkt 1 lit. r, tiret drugie,

Uzasadnienie jak w pkt 2 lit. h

kk) odrzucić uwagę, o której mowa w pkt 1 lit. r, tiret trzecie,

Uzasadnienie jak w pkt 2 lit. g

ll) odrzucić uwagę, o której mowa w pkt 1 lit. r, tiret czwarte,

Uzasadnienie jak w pkt 2 lit. j

mm) przyjąć uwagę, o której mowa w pkt 1 lit. r, tiret piąte,

3) Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 17 października 2017 r. do 14 listopada 2017 r.** projektu *uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Czułowskiej, Katowickiej, Tulipanów i Piaskowej w Tychach*, w wyznaczonym terminie wniesiono następujące uwagi :

a) złożoną w dniu 18 października 2017 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 18 października 2017 r.), odnoszącą się do terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem **MN14**, dotyczącą zmniejszenia minimalnej wartości wskaźnika intensywności zabudowy z 0,08 na 0,01;

b) złożone w dniu 21 listopada 2017 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 21 listopada 2017 r.), odnoszącą się do terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego oznaczonego symbolem **MWz1**, dotyczące:

- wykluczenia możliwości realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w terenie o symbolu **MWz1**,
- wykreślenia z projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **§ 21 pkt 8, lit. a i b**;

c) złożoną w dniu 23 listopada 2017 r. przez osobę fizyczną (uwaga zbiorowa - pismo z dnia 22 listopada 2017 r.), odnoszącą się do obszaru planu, dotyczącą wprowadzenia zakazu realizacji działalności gospodarczej w zakresie hosteli;

d) złożoną w dniu 27 listopada 2017 r. przez jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej (pismo z dnia 27 listopada 2017 r.) odnoszącą się do terenu o symbolu **MWz1**, dotyczącą zmniejszenia wysokości budynków do maks. 5m;

e) złożone w dniu 28 listopada 2017 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 27 listopada 2017 r.), odnoszące się do terenu o symbolu **MWz1**, dotyczące:

- ustalenia wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej – maks. 35%,
- ustalenia wysokości zabudowy maks. 10 m,
- ustalenia wysokości budynków z dachami dwu i wielospadowymi maks. 5 m,
- ustalenia wysokości budynków z dachami płaskimi maks. 4 m;

f) złożoną w dniu 27 listopada 2017 r. przez osoby fizyczne (pismo z dnia 27 listopada 2017 r.), odnoszącą się do terenu o symbolu **MNs2**, dotyczącą zmniejszenia powierzchni zabudowy do maks. 30% w stosunku do działki budowlanej;

g) złożoną w dniu 28 listopada 2017 r. przez osoby fizyczne (4 pisma o tej samej treści z dnia 27 listopada 2017 r.), odnoszącą się do nieprzekraczalnej linii zabudowy na obszarze działek o numerach 4496/112, 4831/112, 4833/112, 4835/112, 4497/112 (teren o symbolu **MN27**), dotyczącą odsunięcia linii zabudowy i jej lokalizacji w odległości 5 m na południe od istniejącej krawędzi budynków;

- h) złożoną w dniu 28 listopada 2017 r. przez osobę fizyczną (pismo dnia 28 listopada 2017 r.), odnoszącą się do działek o numerach 5427/95, 1607/93, 1617/93 (teren o symbolu **R1**), dotyczącą dopuszczenia lokalizacji stadniny koni;
- i) złożoną w dniu 24 listopada 2017 r. przez osobę fizyczną (pismo dnia 24 listopada 2017 r.), odnoszącą się do działki o numerze 1293/24 (teren o symbolu **MN7**), dotyczącą zmniejszenia liczby miejsc postojowych z 2 miejsc postojowych do 1 miejsca postojowego;

4) Rada Miasta Tychy postanawia:

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

b) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **pkt 3 lit. b, tiret pierwszy**,

Dla działek nr 3117/104, 5278/104, które stanowią jedną nieruchomość istniejący sposób użytkowania nie odpowiada kierunkom przeznaczenia obszaru **MJ** (obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) określonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Tychy. Studium umożliwia jednak wprowadzenie do miejscowego planu przeznaczenia zgodnego ze stanem faktycznym, pod warunkiem, że jest on zgodny z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów. W związku z powyższym w projekcie planu miejscowego pozostawia się obecne przeznaczenie w terenie o symbolu **MWz1**.

c) **odrzuć uwagę jako bezprzedmiotową**, o której mowa w **pkt 3 lit. b, tiret drugie**,

Uwagę odrzucono jako bezprzedmiotową, gdyż uchwała nie zawiera **pkt. 8 w § 21**. Prawdopodobnie uwaga została odniesiona do poprzedniej wersji uchwały tj. uchwały z pierwszego wyłożenia.

d) **przyjąć w części uwagę**, o której mowa w **pkt 3 lit. c**, poprzez wprowadzenie wykluczenia funkcji zamieszkania zbiorowego w terenach o symbolach **MU** (zabudowa mieszkaniowo-usługowa). Uwaga jest bezprzedmiotowa w odniesieniu do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tereny o symbolu **MN**), dla których dopuszcza się zgodnie z definicją budynku mieszkalnego jednorodzinnego (Prawo budowlane: Dz.U. 2017 poz. 1332) wydzielenie lokalu usługowego o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 30%, w którym dopuszcza się realizację usług w ograniczonym zakresie nieuwzględniającym zamieszkania zbiorowego np. hosteli lub hoteli. Projekt planu przewiduje jedynie dla wydzielonego lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszczenie usług w zakresie usług społecznych, usług drobnych, usług biurowych, handlu detalicznego. Możliwość realizacji hosteli pozostawia się natomiast w terenach o symbolach **UM** (tereny zabudowy usługowo mieszkaniowej), w terenie o symbolu **U2** (teren zabudowy usługowej) oraz w terenie o symbolu **MWz1**.

e) **przyjąć w części uwagę**, o której mowa w **pkt 3 lit. d**, poprzez ustalenie wysokości na poziomie 5m dla budynków o dachach płaskich natomiast 6m dla budynków o geometrii dachów dwu i wielospadowej. Mniejsza wysokość budynku doprowadzi do braku możliwości realizacji: stropodachów we właściwej technologii odpowiedniej dla budynków pasywnych oraz energooszczędnych w przypadku realizacji budynku o dachu płaskim oraz budynków o kącie nachylenia połaci dachowych określonych w projekcie planu w przypadku dachów dwu i wielospadowych.

f) **przyjąć uwagę**, o której mowa w **pkt 3 lit. e, tiret pierwszy**,

g) **przyjąć uwagę**, o której mowa w **pkt 3 lit. e, tiret drugie**,

h) **przyjąć w części uwagę**, o której mowa w **pkt 3 lit. e, tiret trzecie**, poprzez ustalenie wysokości 6m dla budynków o geometrii dachów dwu i wielospadowej. Mniejsza wysokość budynku doprowadzi do braku możliwości realizacji połaci dachowych o kącie nachylenia określonym w projekcie planu.

i) **przyjąć w części uwagę**, o której mowa w **pkt 3 lit. e, tiret czwarte**, poprzez ustalenie wysokości na poziomie 5m dla budynków o dachach płaskich. Mniejsza wysokość budynku może doprowadzić do braku możliwości realizacji stropodachów we właściwej technologii odpowiedniej dla budynków pasywnych oraz energooszczędnych.

j) odrzucić uwagę, o której mowa w pkt 3 lit. f,

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie szeregowej została dopuszczona w projekcie planu miejscowego dla już zrealizowanych inwestycji oraz istniejących podziałów ewidencyjnych właściwych dla tej formy zabudowy. Powierzchnia zabudowy została wprowadzona na podstawie analizy wszystkich tych obszarów, także tych które znajdują się poza obowiązującymi planami miejscowymi, a objęte są obszarem opracowania projektu planu.

k) odrzucić uwagę, o której mowa w pkt 3 lit. g,

Nieprzekraczalna linia zabudowy została wprowadzona w odniesieniu do istniejących budynków mieszkalnych zlokalizowanych na działkach nr 4831/112, 4833/112, 4835/112. Budynki te stanowią część niewielkiego zespołu budynków, składającego się z pięciu budynków o podobnej formie architektonicznej. Celem wprowadzenia linii było zachowanie ładu przestrzennego wprowadzonego do założenia przez projektanta zagospodarowania terenu. Realizacja rozbudowy budynków na przedmiotowych działkach, przy zachowaniu wyznaczonej w projekcie planu nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz przepisów z zakresu odległości od granicy z działką sąsiednią, jest możliwa, gdyż zapewnia to usytuowanie budynków na poszczególnych działkach. Ponadto informuje się, że projekt planu dopuszcza dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, przebudowę oraz nadbudowę w konturze budynku.

l) przyjąć w części uwagę, o której mowa w pkt 3 lit. h, poprzez wprowadzenie do ustaleń projektu planu dla części działek nr 5427/95, 1607/93 możliwości realizacji zabudowy zagrodowej w gospodarstwach hodowlanych związanych z hodowlą koni oraz urządzeń sportu i rekreacji w zakresie jazdy konnej. Realizacja budynków w zakresie wyżej wymienionej zabudowy zagrodowej zostanie umożliwiona w terenie o symbolu **R2 wyznaczonym na rysunku planu. Dla pozostałej części działek nr 5427/95, 1607/93 oraz dla dz. nr 1617/93 uwaga została odrzucona ze względu na naruszanie ustaleń studium.**

Nienaruszanie zapisów studium przez ustalenia projektu planu rozpatrywane jest w kontekście całej treści ustaleń studium, a nie ich fragmentu tj. dopuszczenia stadniny koni w obszarze o symbolu „ZE”. W ustaleniach ogólnych studium wprowadzono zapisy: Ograniczenie dalszego rozwoju zabudowy na terenach w dolinie Potoku Mąkołowieckiego. Dopuszczenie zagospodarowania tych terenów na cele ekstensywnych funkcji rekreacyjnych, takich jak ścieżki pieszo-rowerowe, konne, miejsca biwakowe itp. z możliwością dopuszczenia terenów rekreacji indywidualnej (ogrodów działkowych) w zakresie nie kolidującym z potrzebami ochrony przed powodzią i ochrony przyrody. Powyższe zapisy są powodem wprowadzenia ustaleń w projekcie planu miejscowego, które mają za zadanie chronić dolinę potoku Mąkołowieckiego przed zabudową. W związku z tym dopuszcza się realizację zabudowy jedynie na częściach działek wymienionych w uwadze, które to części oddalone są od potoku Mąkołowieckiego. Decyzja o takiej polityce przestrzennej zawartej w studium została podjęta na podstawie opracowania ekofizjograficznego sporządzonego na potrzeby studium zgodnie z art. 72 ust. 4 Ustawy Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2017 poz. 519 z późn. zm.). W opracowaniu tym wzdłuż potoku Mąkołowieckiego wyznaczono obszary szczególnie predysponowane do pełnienia funkcji retencyjnej i ochrony przeciwpowodziowej. Polityka przestrzenna realizowana w projekcie planu jest kontynuacją polityki zawartej w już obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Mąkołowiec (Uchwała NR XXXVIII/599/17 Rady Miasta Tychy z dnia 22 czerwca 2017 r., Uchwała Nr 0150/773/2001 Rady Miasta Tychy z dnia 20 grudnia 2001 r.), gdzie dolina potoku została wykluczona z możliwości realizacji jakiegokolwiek zabudowy. Ponadto stwierdza się, iż kierunki przeznaczenia terenów w tym dopuszczenia, określone w studium dla poszczególnych obszarów nie stanowią gwarancji przeznaczenia działki budowlanej lub terenu na te cele w miejscowym planie (zapis studium str. 104 pkt. 4). Organ planistyczny przestrzega w ten sposób zasady zrównoważonego rozwoju oraz kryterium ładu przestrzennego, uwzględniając roszczenia właściciela nieruchomości w stopniu maksymalnym do założeń sporządzanego miejscowego planu.

m) odrzucić uwagę, o której mowa w pkt 3 lit. i,

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy przewiduje dla określonego rodzaju zabudowy odpowiednią liczbę miejsc postojowych na

poziomie wskaźników minimalnych. Jedynie w terenach położonych w strefie śródmiejskiej (oznaczonej na rysunku studium), w której ze względu na uwarunkowania własnościowe i przestrzenne brak jest możliwości realizacji miejsc postojowych na poziomie terenu możliwe jest odstępianie od określonych w studium wymagań. Plan nie może naruszać ustaleń studium i rezygnować tym samym z uprzednio ustalonej polityki, w związku z powyższym odrzuca się uwagę.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLIV/728/18

Rady Miasta Tychy

z dnia 25 stycznia 2018 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 rejonie ulic: Czułowskiej, Katowickiej, Tulipanów i Piaskowej w Tychach

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. 2017. poz. 1073 z późn. zmian.) 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 rejonie ulic: Czułowskiej, Katowickiej, Tulipanów i Piaskowej w Tychach** należy budowa:

- a) dróg publicznych na terenach oznaczonych symbolami: **KDL2, KDD6 – KDD11, KDD18 – KDD28**, wraz z oświetleniem,
- b) kanalizacji deszczowej w terenach oznaczonych symbolami: **KDD6 – KDD11, KDD18 – KDD28**,
- c) kanalizacji sanitarnej w terenie oznaczonym symbolem **KDD11**;
- d) sieci wodociągowej w terenach oznaczonych symbolami: **KDD11, KDD24**,

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.