

## **UCHWAŁA NR...../...../19**

### **RADY MIASTA TYCHY**

**z dnia ..... 2019 r.**

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

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. 2018 poz. 994 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2018 poz. 1945 z późn. zm.), art. 12 ust. 3 Ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015, poz. 774 z późn. zm.), na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Przestrzennej i Infrastruktury,

#### **Rada Miasta Tychy**

##### **stwierdza,**

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach – etap III nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”, przyjętego Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.,

##### **i uchwała**

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

#### **§1**

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:
  - 1) Rozdział 1 - Przepisy ogólne;
  - 2) Rozdział 2 - Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) Rozdział 3 - Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
  - 4) Rozdział 4 - Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
  - 6) Rozdział 5 - Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - 7) Rozdział 6 - Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
  - 8) Rozdział 7 - Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
  - 9) Rozdział 8 - Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
  - 10) Rozdział 9 - Przepisy końcowe.
2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w odniesieniu do planu nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 4, 5, 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## §2

1. Załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną część, jest załącznik nr 1 - rysunek planu, sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1 000, zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy” w skali 1 : 10 000 z oznaczeniem granic obszaru planu.
2. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:
  - 1) załącznik nr 2 - Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
  - 2) załącznik nr 3 - Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

## §3

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 53,5 ha w granicach określonych na rysunku planu i stanowi III etap realizacji Uchwały Nr 0150/XXV/561/08 Rady Miasta Tychy z dnia 27 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części dzielnicy Wilkowyje zmienionej Uchwałą Nr XXXIV/704/13 Rady Miasta Tychy z dnia 26 września 2013 r.

## Rozdział 1 PRZEPISY OGÓLNE

### §4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:
  - a) granice obszaru planu,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów, zgodnie z oznaczeniem w legendzie rysunku planu oraz §6.
- 2) informacyjne:
  - a) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV,
  - b) teren górniczy KWK Bolesław Śmiały - Łaziska II,
  - c) istniejąca sieć wodociągowa magistralna "Go-Cza I",
  - d) istniejąca sieć gazowa podwyższonego ciśnienia relacji Szopienice - Przegędza,
  - e) strefa zalewu wodami o prawdopodobieństwie pojawienia się p - 1% - na podstawie opracowania z 2009 r. firmy MGGP S. A. z Krakowa pn. „Strefa zalewu wodami o prawdopodobieństwie pojawienia się p - 1% wraz z koncepcją ochrony przeciwpowodziowej”.

### §5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

- 1) **obszar planu** – wszystkie tereny objęte granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) **teren** – część obszaru planu wyodrębniona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym ją spośród innych terenów, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza nieprzekraczalną

linią zabudowy: obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, dróg wewnętrznych, parkingów terenowych, podziemnych części budynków, o ile z treści planu nie wynika inaczej;

- 4) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maksimum 12°;
- 5) **wysokość budynków** - wysokość budynku, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2015, poz. 1422);
- 6) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektów budowlanych, w tym wysokość:
  - a) budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi ponad budynkami - mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyższego położonego elementu instalacji lub urządzenia technicznego,
  - b) budowli stanowiących całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – mierzona od najniższego poziomu terenu na zewnętrznym obrysie obiektu do najwyższego położonego elementu budowli, małej architektury lub obiektu tymczasowego;
- 7) **powierzchnia zabudowy budynków** - powierzchnia zabudowy budynków, o której mowa w Polskiej Normie, dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych PN-ISO 9836: 1997, przywołanej w Rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2018, poz. 1935);
- 8) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu w granicach działki budowlanej zajęta przez budynki (powierzchnia zabudowy budynków) lub inne obiekty budowlane, których charakterystycznym parametrem jest powierzchnia zabudowy, a zwłaszcza: altany, wiaty, garaże, tymczasowe obiekty budowlane;
- 9) **zabudowa** – obiekty budowlane, w tym budynki, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, drogami wewnętrznymi, dojazdami, garażami, budynkami gospodarczymi, parkingami, zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 10) **zieleni urządzonej** – zespoły zieleni ukształtowane w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem lokalizacji placów zabaw, urządzeń sportowych, obiektów małej architektury, ciągów pieszych lub rowerowych oraz ciągów pieszo-jezdnymi;
- 11) **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, punkty i urzędy pocztowe, usługi z zakresu utrzymania porządku publicznego i bezpieczeństwa;
- 12) **usługi biurowe** - działalność administracji publicznej i gospodarczej, usługi finansowe i ubezpieczeniowe, działalność związana z obsługą rynku nieruchomości, biura projektowe i rachunkowe, kancelarie, agencje reklamowe, redakcje prasowe, a także inna podobna działalność prowadzona w biurach;
- 13) **usługi drobne** – usługi handlu detalicznego, gastronomii, 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;
- 14) **terenowe obiekty sportu i rekreacji** - urządzenia lub zespoły urządzeń na wolnym powietrzu służące do sportu i rekreacji;
- 15) **kontur budynku** – kontur budynku, o którym mowa w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2016 r. poz.1034 z późn. zm.).

## §6

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

- 1) **MN1 – MN18** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **UO1** - teren zabudowy usługowej w zakresie usług społecznych;
- 3) **UK1** - teren zabudowy usługowej w zakresie kultu religijnego;
- 4) **US1, US2** - tereny sportu i rekreacji;
- 5) **RM1, RM2** - tereny zabudowy zagrodowej;
- 6) **R1, R2** - tereny rolne;
- 7) **ZP1 – ZP3** - tereny zieleni urządzonej;
- 8) **Z1 – Z2** - tereny zieleni;
- 9) **WS1, WS2** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 10) **KS1** - teren parkingów terenowych;
- 11) **KDL1, KDL2** - tereny komunikacji – drogi publiczne klasy lokalnej;
- 12) **KDD1 – KDD11** - tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 13) **KDW1** - teren komunikacji – droga wewnętrzna.

## Rozdział 2

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

## §7

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **MN1 – MN18**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem w lokalach usługowych usług: drobnych, biurowych i społecznych;
- 2) forma zabudowy – wolnostojąca;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
  - a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 1,5 m,
  - b) schodów zewnętrznych, pochylni dla osób niepełnosprawnych;
- 4) intensywność zabudowy - min. 0,01, maks. 1,0;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenów o symbolach: **MN2, MN4, MN6, MN9, MN10, MN11** - maks. 25%,
  - b) dla terenów o symbolach: **MN1, MN3, MN5, MN7, MN8, MN12** - maks. 30%,
  - c) dla terenów o symbolach **MN13 - MN18** - maks. 35%;
- 6) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
  - a) mieszkalnego o wysokości powyżej 6,0 m - maks. 250,0 m<sup>2</sup>,
  - b) garażowego i gospodarczego - maks. 80,0 m<sup>2</sup>;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenów o symbolach: **MN13 - MN18** – min. 40%,
  - b) dla terenów o symbolach innych niż wymienione w lit. a - min. 45%;
- 8) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 42°, z dopuszczeniem innych form geometrii dachów 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 - dowolna;
- 9) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m, w tym wysokość budynków:

- a) mieszkalnych - maks. 9,0 m,
  - b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących oraz obiektów małej architektury - maks. 5,0 m;
- 10) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
- a) warunków, o których mowa w **pkt 1 - 9** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunku, o którym mowa w **pkt 3** – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
  - c) warunków, o których mowa w **pkt 8 i 12** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu, kolorystyki połączeń dachowych jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
- 11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§22**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1-8**;
- 12) nakaz realizacji pokryć dachowych dla dachów innych niż dachy płaskie w kolorze brązowym, grafitowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;
- 13) zakaz lokalizacji:
- a) tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - b) urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
  - c) budynków gospodarczych lub garaży o elewacji z blachy;
- 14) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
- 15) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów umieszczanych na budynkach lub ogrodzeniach, o powierzchni nie większej niż 1,5 m<sup>2</sup> i o łącznej powierzchni nie większej niż 3,0 m<sup>2</sup> w odniesieniu do działki budowlanej;
- 16) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla pojedynczego budynku mieszkalnego - min. 600 m<sup>2</sup>.

## §8

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa usługowa, w zakresie usług społecznych,
  - b) terenowe obiekty sportu i rekreacji;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 30%;
- 4) intensywność zabudowy - min. 0,01, maks. 1,2;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 40%;
- 6) geometria dachów:
  - a) budynków usługowych:
    - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 35°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
    - dachy płaskie,
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących:
    - dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 35°,
    - dachy płaskie,

- c) obiektów małej architektury - dowolna;
- 7) wysokość zabudowy - maks. 14,0 m, w tym budynków:
  - a) usługowych - maks. 9,0 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 warunku, o którym mowa w **pkt 6** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
- 9) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§22**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1-6**;
- 10) zakaz lokalizacji:
  - a) tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - b) budynków gospodarczych lub garaży;
  - c) ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy
  - d) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów umieszczanych na budynkach lub ogrodzeniach, o powierzchni nie większej niż 1,5 m<sup>2</sup> i o łącznej powierzchni nie większej niż 3,0 m<sup>2</sup> w odniesieniu do działki budowlanej.

## §9

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa usługowa w zakresie kultu religijnego wraz z zapleczem mieszkalno-socjalnym,
  - b) dopuszczenie usług w zakresie: kultury, oświaty, edukacji i pomocy społecznej, handlu związanego z przeznaczeniem o którym mowa w **lit. a**;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 45%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 25%;
- 5) intensywność zabudowy - min. 0,01, maks. 1,2;
- 6) geometria dachów - dowolna;
- 7) wysokość zabudowy - maks. 27,0 m, w tym wysokość:
  - a) budynków usługowych w zakresie kultu religijnego wraz z wbudowanym zapleczem mieszkalno-socjalnym, wież, dzwonnicy - maks. 22,0 m,
  - b) budynków zaplecza mieszkalno-socjalnego i budynków usługowych o których mowa w **pkt. 1 lit b** - maks. 10,0 m,
  - c) wiat wolnostojących, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - maks. 6,0 m;
- 8) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§22**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-6**;
- 9) zakaz lokalizacji:
  - a) budynków gospodarczych, garaży,
  - b) ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;

## §10

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) zieleń urządzona,

- b) terenowe obiekty sportu i rekreacji, z zakresu jazdy konnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) obiektów tymczasowych: przykryć namiotowych, powłok pneumatycznych;
  - b) urządzeń wodnych, w tym suchych zbiorników retencyjnych;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - min. 75%;
- 4) geometria dachów - dowolna;
- 5) wysokość zabudowy – maks. 16,0 m, w tym:
  - a) obiektów tymczasowych - maks. 14,0 m,
  - b) obiektów innych niż wymienione w **lit. a** oraz obiektów małej architektury - maks. 5,0 m;
- 6) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§22**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1-4**;
- 7) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
- 8) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów umieszczanych na budynkach lub ogrodzeniach, o powierzchni nie większej niż 1,5 m<sup>2</sup> i o łącznej powierzchni nie większej niż 3,0 m<sup>2</sup> w odniesieniu do działki budowlanej.

## §11

Dla **terenu sportu i rekreacji**, oznaczonego symbolem **US2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zieleń urządzona,
  - b) terenowe obiekty sportu i rekreacji, z zakresu jazdy konnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków stajni, zaplecza sanitarnego, socjalnego i technicznego;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 10%;
- 5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku - maks. 250,0 m<sup>2</sup>;
- 6) intensywność zabudowy - min. 0,01, maks. 0,1;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - min. 65%;
- 8) geometria dachów - dowolna;
- 9) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m, w tym budynków, tymczasowych obiektów budowlanych, obiektów małej architektury - maks. 6,0 m;
- 10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 22**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1-8**;
- 11) zakaz lokalizacji:
  - a) tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - b) ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy,
  - c) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów umieszczanych na budynkach lub ogrodzeniach, o powierzchni nie większej niż 1,5 m<sup>2</sup> i o łącznej powierzchni nie większej niż 3,0 m<sup>2</sup> w odniesieniu do działki budowlanej.

## §12

Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolami **RM1** – **RM2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach ogrodniczych,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem w lokalach usługowych usług: drobnych, biurowych i społecznych;
- 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, wykusy wysuniętych na odległość - maks. 1,5 m,
  - b) schodów zewnętrznych, pochylni;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem **RM1** - maks. 30%,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem **RM2** - maks. 25%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: - min. 45%;
- 6) intensywność zabudowy:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem **RM1** - min. 0,01, maks. 0,9,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem **RM2** - min. 0,01, maks. 0,8;
- 7) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: od 30° do 42°,
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**:
    - dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: od 20° do 42°,
  - c) tymczasowych obiektów budowlanych, wiat wolnostojących – dowolna;
- 8) wysokość zabudowy - maks. 17,0 m, w tym wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych - maks. 9,0 m,
  - b) gospodarczych – maks. 10,0 m,
  - c) silosów - maks. 12,0 m,
  - d) innych niż wymienione w **pkt. a, b, c** wiat wolnostojących, tymczasowych obiektów budowlanych - maks. 6,0 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 określonych w **pkt. 1-8** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunków, o których mowa w **pkt 7 i pkt 11 lit. b** - dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii i kolorystyki jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
- 10) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§22**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 7**;
- 11) nakaz:
  - a) urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach, za wyjątkiem towarów, materiałów lub surowców związanych z działalnością rolniczą,
  - b) realizacji pokryć dachowych w kolorze brązowym, grafitowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;
- 12) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy, oznaczonych na rysunku planu;
- 13) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
- 14) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów umieszczanych na budynkach lub ogrodzeniach, o powierzchni nie większej niż 1,5



m<sup>2</sup> i o łącznej powierzchni nie większej niż 3,0 m<sup>2</sup> w odniesieniu do działki budowlanej.

### §13

Dla **terenów rolniczych**, oznaczonych symbolami **R1 - R2** ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny rolnicze;
- 2) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dróg rowerowych, ciągów pieszych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budowli hydrotechnicznych i urządzeń wodnych;
- 4) dla obiektów wymienionych w **pkt 2**:
  - a) wysokość zabudowy obiektów budowlanych 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.

### §14

Dla **terenów zieleni urządzonej**, oznaczonych symbolami: **ZP1- ZP3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zieleń urządzona;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budowli hydrotechnicznych i urządzeń wodnych,
  - b) w terenie o symbolu **ZP3** - terenowych obiektów sportu i rekreacji;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – min. 80%;
- 4) geometria dachów obiektów małej architektury - dowolna;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) infrastruktury technicznej - maks. 14,0 m,
  - b) obiektów małej architektury - maks. 6,0 m;
- 6) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§22**, nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz geometrii dachu.

### §15

Dla **terenów zieleni**, oznaczonych symbolami **Z1 – Z2** ustala się:

- 1) przeznaczenie - zieleń;
- 2) zakaz zabudowy za wyjątkiem: obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dróg rowerowych, ciągów pieszych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budowli hydrotechnicznych i urządzeń wodnych;
- 4) dla obiektów wymienionych w **pkt 2**:
  - a) wysokość zabudowy obiektów budowlanych 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.

### §16

Dla **terenów wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczonych symbolami **WS1, WS2** ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny wód powierzchniowych i urządzeń wodnych;
- 2) dopuszczenie:

- a) mostów, mostków i kładek pieszych,
- b) zieleni urządzonej,
- c) lokalizacji budowli hydrotechnicznych i urządzeń wodnych.

### §17

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. 14,0 m;
- 4) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w §22 nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 2;
- 5) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej z zakresu bezprzewodowej łączności, o których mowa w §22 pkt 2, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 2, 3.

### §18

Dla **terenów komunikacji**, oznaczonych symbolami **KDL1, KDL2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
  - a) dla terenu o symbolu **KDL1** – min. 7,0 m, maks. 46,5 m,
  - b) dla terenu o symbolu **KDL2** – min. 14,0 m, maks. 34,0 m.

### §19

Dla **terenów komunikacji**, oznaczonych symbolami: **KDD1 – KDD11**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
  - a) dla terenu o symbolu **KDD1** – min. 12,0 m, maks. 12,5 m,
  - b) dla terenu o symbolu **KDD2** – min. 7,0 m, maks. 10,0 m,
  - c) dla terenu o symbolu **KDD3** – min. 4,0 m, maks. 5,0 m,
  - d) dla terenu o symbolu **KDD4** – min. 9,5 m, maks. 10,0 m,
  - e) dla terenu o symbolu **KDD5** – min. 6,5 m, maks. 10,0 m,
  - f) dla terenu o symbolu **KDD6** – min. 10,0 m, maks. 13,0 m,
  - g) dla terenu o symbolu **KDD7** – min. 5,5 m, maks. 6,0 m,
  - h) dla terenu o symbolu **KDD8** – min. 9,0 m, maks. 11,0 m,
  - i) dla terenu o symbolu **KDD9** – min. 10,0 m, maks. 14,0 m,
  - j) dla terenu o symbolu **KDD10** – min. 10,5 m, maks. 14,0 m,
  - k) dla terenu o symbolu **KDD11** – min. 10,5 m, maks. 13,5 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

### §20

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

- 1) przeznaczenie – droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu - min. 9,5 m, maks. 10,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

## Rozdział 3

### ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

### §21

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

2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:
  - 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 2 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażu;
  - 2) dla handlu bez samoobsługi i aptek - 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
  - 3) dla handlu z samoobsługą (do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej):
    - a) 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni handlowo-magazynowej,
    - b) 1 miejsce na 3 stanowiska pracy,
    - c) 1 miejsce dla samochodu ciężarowego, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
  - 4) dla usług biurowych, a w szczególności agencji reklamowych, biur księgowych, biur nieruchomości, biur projektowych, kancelarii, instytucji finansowych lub ubezpieczeniowych – 1 miejsce na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
  - 5) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych i innych podobnych – 1 miejsce na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
  - 6) dla kościołów i kaplic - 1 miejsce na każde 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 7) dla restauracji, kawiarni:
    - a) 1 miejsce na każde 4 miejsca konsumpcyjne wewnątrz budynku,
    - b) 1 miejsce na każde 8 miejsc konsumpcyjnych na zewnątrz budynku;
  - 8) dla barów, klubów – 1 miejsce na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
  - 9) dla usług oświaty i edukacji:
    - a) przedszkoli i żłobków - 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce na 2 stanowiska pracy,
    - b) szkół podstawowych - 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce na 2 stanowiska pracy;
  - 10) dla usług zdrowia i opieki medycznej:
    - a) 2 miejsca na 1 gabinet,
    - b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
  - 11) dla pozostałych usług – 1 miejsce na każde 20 m<sup>2</sup> 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 2018 r. poz. 2068 z późn. zm.), ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
  - 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6-15;
  - 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16-40;
  - 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41-100;
  - 4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi więcej niż 100.
4. Ustala się dla budynków usługowych nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów – min. 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy.
5. Ustala się sposoby realizacji miejsc postojowych, o których mowa w **ust. 2, 3**, dla terenów oznaczonych symbolami: **MN1 - MN18, UO1, UK1, RM1 - RM2**, w formie:
  - 1) parkingów terenowych,
  - 2) garaży: nadziemnych, wbudowanych w budynki, podziemnych.

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

### §22

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych, z zastrzeżeniem **pkt 3**;
- 2) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 3) w zakresie **beziprzewodowej łączności** dopuszczenie lokalizacji:
  - a) w terenach o symbolach: **MN1 – MN18, UO1, UK1**, urządzeń technicznych, na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m, na budynkach,
  - b) w terenach o symbolach **RM1 – RM2** wyłącznie urządzeń technicznych na konstrukcjach wsporczych na budynkach,
  - c) w terenach nie wymienionych w **lit. a, b** w postaci urządzeń technicznych na konstrukcjach wsporczych lub wolnostojących masztów antenowych;
- 4) w **zakresie zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom – nakaz dostawy wody z sieci wodociągowej, w tym z istniejących wodociągów: Ø63 mm, Ø90 mm, Ø110 mm, Ø160 mm, Ø200 mm, Ø1200 mm oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 5) w **zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzenia do sieci kanalizacji sanitarnej, w tym istniejących kanałów: Ø100 mm, Ø110 mm, Ø160 mm, Ø200 mm, Ø250 mm oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 6) w **zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych, z dopuszczeniem odprowadzania do wód powierzchniowych śródlądowych oraz sieci kanalizacji deszczowej, w tym istniejących kanałów: Ø100 mm, Ø110 mm, Ø160 mm, Ø200 mm, Ø315 mm, Ø400 mm, Ø500 mm, Ø630 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;
  - d) zdalaczynnej sieci ciepłowniczej zlokalizowanej poza obszarem planu,
  - e) sieci elektroenergetycznej;
- 8) w **zakresie zaopatrzenia w gaz** - dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów: Ø32 mm, Ø40 mm, Ø50 mm, Ø63 mm, Ø80 mm, Ø90 mm oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** dopuszczenie dostaw z:
  - a) sieci elektroenergetycznej, w tym z linii elektroenergetycznych: średniego napięcia lub niskiego napięcia, oznaczonych na mapie zasadniczej,
  - b) odnawialnych źródeł energii,
  - c) urządzeń zapewniających dostawę energii elektrycznej w kogeneracji;
- 10) w **zakresie telekomunikacji** – dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci beziprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących sieci i budowę nowych sieci i urządzeń;
- 11) w **zakresie gospodarki odpadami**:
  - a) nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2018 r., poz. 1454) oraz uchwałami Rady Miasta regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi,
  - b) nakaz postępowania z odpadami zgodnie z ustawą z 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2018 r. poz. 992 z późn. zm.).

## Rozdział 5 ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

### §23

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

- 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
  - a) minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, o których mowa w **Rozdziale 2**,
  - b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **Rozdziale 4**;
- 2) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112) w oparciu o art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2018 poz. 799 z późn. zm.):
  - a) w terenach o symbolach: **MN1 – MN18** jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,
  - b) w terenie o symbolu **UO1** jak dla „terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”,
  - c) w terenie o symbolu **US1, US2** jak dla „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych”.

## Rozdział 6

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

### §24

Obszar planu częściowo zlokalizowany jest w terenie górniczym KWK Bolesław Śmiały – Łaziska II, którego granice oznaczono na rysunku planu.

## Rozdział 7

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

### §25

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia działki w terenach o symbolach:
    - a) **MN1 – MN18** – 600 m<sup>2</sup>,
    - b) **UO1, UK1** – 1000 m<sup>2</sup>,
    - c) **US1, US2** – 1500 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki w terenach o symbolach:
    - a) **MN1 – MN18** – 18,0 m,
    - b) **UO1, UK1** – 25,0 m,
    - c) **US1, US2** – 30,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od min. 80° do maks. 100°.
2. Parametry scalenia i podziału nieruchomości, o których mowa w **ust. 1**, nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, a także powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

## **Rozdział 8**

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

#### **§26**

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

## **Rozdział 9**

### **PRZEPISY KOŃCOWE**

#### **§27**

W obszarze planu ustala się tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, oznaczone następującymi symbolami: **KDL1-KDL2, KDD1-KDD11, KS1**.

#### **§28**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

#### **§29**

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