

UCHWAŁA NR XV/311/20 RADY MIASTA TYCHY

z dnia 27 lutego 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Beskidzką, rzeką Gostynką oraz granicami administracyjnymi miasta Tychy – etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2019 poz. 506 z późn. zm) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. Nr 2018, poz. 2067 z późn. zm.) oraz art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r., poz 774), 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 pomiędzy ulicą Beskidzką, rzeką Gostynką oraz granicami administracyjnymi miasta Tychy – etap I, jest zgodny z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”, przyjętego Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.,

i uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Beskidzką, rzeką Gostynką oraz granicami administracyjnymi miasta Tychy – etap I, zwany dalej planem.

§ 1

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2 – Przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) Rozdział 3 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 4) Rozdział 4 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 5) Rozdział 5 – Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 6) Rozdział 6 – Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 7) Rozdział 7 – Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) Rozdział 8 – Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) Rozdział 9 – Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 10) Rozdział 10 – Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 11) Rozdział 11 – Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt. 5, 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.).

§ 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 : 2000, 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. 58,7 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi pierwszy etap realizacji Uchwały Nr 0150/XXV/556/08 Rady Miasta Tychy z dnia 27 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Beskidzką, rzeką Gostynką oraz granicami administracyjnymi.

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 § 6 oraz oznaczeniem na rysunku planu,
- e) zabytek ruchomy – krzyż kamienny z 1819 r., objęty ochroną na podstawie planu,
- f) zabytek archeologiczny – stanowisko archeologiczne nr AZP 102-47/4, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków pod kartą GEZ V/19,
- g) strefa sanitarna od cmentarza – 50 m,
- h) strefa sanitarna od cmentarza – 150 m;

2) informacyjne:

- a) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” WK373,
- b) **(zz)** – obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- c) obszar zagrożony występowaniem powodzi i zalewaniem wodami opadowymi wg. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy,
- d) odległość 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej,
- e) istniejące napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia 20 kV,
- f) istniejące stacje transformatorowe.

§ 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

- 1) **obszar planu** - wszystkie tereny w granicach objętych planem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) **teren** - część obszaru planu wyodrębniona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym ją spośród innych terenów, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza nieprzekraczalną linią zabudowy o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej:
 - a) części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, schodów zewnętrznych, pochylni, parkingów terenowych,
 - b) gzymsów, zdobień elewacji, elementów odwodnienia, balkonów, wykuszy, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, wysuniętych na odległość nie przekraczającą 2 m;
- 4) **dach płaski** - dach o kącie nachylenia połąci 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. 2019 r., poz. 1065 z późn. zm.);
- 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 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 r., 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) **zabudowa mieszkaniowo-usługowa** - zabudowa, w której w budynkach wydzielone są lokale użytkowe o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynków i jeden albo dwa lokale mieszkalne, albo budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki usługowe realizowane na wspólnej działce budowlanej;
- 11) **zabudowa usługowo-mieszkaniowa** - zabudowa, w której w budynkach występują lokale użytkowe i jeden albo dwa lokale mieszkalne, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 12) **usługi drobne** - usługi handlu detalicznego, gastronomiczne, szewskie, krawieckie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawa artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, studia wizażu i odchudzania, solaria, gabinety masażu, szkoły tańca, pralnie, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
- 13) **usługi społeczne** - należy przez to rozumieć usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji, opieki i pomocy społecznej, opieki zdrowotnej, administracji publicznej, a także świadczone przez instytucje publiczne usługi z zakresu utrzymania porządku publicznego i bezpieczeństwa;
- 14) **usługi biurowe** - usługi finansowe, biura rachunkowe, nieruchomości, projektowe, kancelarie, agencje reklamowe, redakcje prasowe, urzędy pocztowe, zajmujące się ubezpieczeniami,

doradztwem inwestycyjnym, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;

15) **usługi finansowe** - biura świadczące usługi związane z czynnościami bankowymi, umowami kredytów, inżynierii finansowej;

16) **zieleń urządzona** - zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, placów zabaw, urządzeń sportowych, ciągów pieszych, ciągów pieszo-jezdnych, rowerowych, dróg pożarowych oraz podziemnego uzbrojenia terenu – wraz z urządzeniami budowlanymi, zapewniającymi możliwość użytkowania obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem;

17) **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 2019 r. poz. 393);

18) **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. 2019 r. poz. 24 z późn. zm.).

§ 6

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

- 1) **MN1 – MN9** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MU1 – MU9** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) **UM1 – UM6** – tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej;
- 4) **MW1 – MW2** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) **U1 – U6** – tereny zabudowy usługowej;
- 6) **Z1 – Z3** – tereny zieleni;
- 7) **ZC1** – teren cmentarza;
- 8) **WS1 – WS2** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 9) **K1** – teren infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji sanitarnej;
- 10) **KS1** – teren parkingu;
- 11) **KS2** – teren obsługi pasażerskiego transportu zbiorowego;
- 12) **KDGP1** – teren komunikacji – droga publiczna klasy głównej;
- 13) **KDZ1** – teren komunikacji – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 14) **KDL1 – KDL3** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy lokalnej;
- 15) **KDD1 – KDD4** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej;

Rozdział 2.

PRZEZNACZENIE, PARAMETRY, WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 7

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolami: **MN1–MN9**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem **pkt 2**, z dopuszczeniem w lokalach użytkowych:

- a) usług drobnych,
- b) usług biurowych,
- c) usług społecznych;

2) w terenie o symbolu **MN3** w strefie sanitarnej cmentarza, oznaczonej na rysunku planu - uwzględnienie zasad, o których mowa w **§ 29**;

3) forma zabudowy – wolnostojąca, z dopuszczeniem:

- a) zabudowy bliźniaczej dla terenów o symbolach: **MN1, MN2, MN4 – MN8**,
- b) zabudowy szeregowej dla terenu o symbolu: **MN2**, przy czym łączna długość elewacji jednego szeregu – maks. 40 m;

- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenów o symbolach: **MN1, MN2, MN4 – MN7** – 35%,
 - b) dla terenów o symbolach: **MN3, MN8** – 30%,
 - c) dla terenu o symbolu **MN9** – 25%;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
 - a) w zabudowie wolnostojącej – 250 m²,
 - b) w zabudowie bliźniaczej – 150 m²;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,05, maks. 1,05;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenów o symbolach: **MN1, MN2, MN4 – MN7** – 40%,
 - b) dla terenów o symbolach: **MN3, MN8** – 45%,
 - c) dla terenu o symbolu **MN9** – 50%;
- 9) geometria dachów:
 - a) dla terenów o symbolach: **MN2, MN5** – dachy płaskie,
 - b) dla terenów o symbolach: **MN1, MN4**:
 - 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 typu: lukarny, wykusze, wiatrolapy, zadaszenia nad wejściami,
 - dachy płaskie,
 - c) dla terenów o symbolach: **MN3, MN6 – MN9** – 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 typu: lukarny, wykusze, wiatrolapy, zadaszenia nad wejściami;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy – 13 m, w tym maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych o dachach płaskich – 7,5 m,
 - b) mieszkalnych o dachach innych niż płaskie – 8 m,
 - c) innych niż wymienione w **lit. a, b**, obiektów małej architektury, wiat wolnostojących oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5 m;
- 11) dopuszczenie realizacji pokryć dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
- 12) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, płyt włókno-cementowych, aluminium, stopów stali szlachetnych, szkła oraz umożliwiających ich kształtowanie w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów;
- 13) dopuszczenie stosowania kolorystyki tynków odpowiadających wyłącznie barwom oznaczonym w paletce kolorów RAL numerami:
 - a) 9003, 9010, 9016 – odcienie bieli,
 - b) 1000 – 1002, 1013 – 1015, 9000, 9001 – odcienie beżu,
 - c) 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006, 9018 – odcienie szarości;
- 14) zakaz lokalizacji wiat wolnostojących, garaży wolnostojących, tymczasowych obiektów budowlanych – w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy, oznaczonych na rysunku planu;

- 15) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i garaży o elewacji z blachy falistej i blachy trapezowej;
- 16) zakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;
- 17) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 25 nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 – 9;
- 18) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
 - a) któregośkolwiek z warunków określonych w pkt 1 – 10 - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) warunku, o którym mowa w pkt 4 – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
 - c) warunków określonych w pkt 9 i 11 – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
- 19) dla terenu oznaczonego symbolem **MN5** uwzględnienie zasad ochrony stanowiska archeologicznego, zgodnie z § 27;
- 20) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z blachy falistej i blachy trapezowej
- 21) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 1m² i o łącznej powierzchni większej niż 2 m² w odniesieniu do działki budowlanej.

§ 8

Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych symbolami: **MU1 – MU8**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z zastrzeżeniem pkt 2, z dopuszczeniem:
 - usług społecznych,
 - usług drobnych,
 - usług biurowych;
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem pkt 2, z dopuszczeniem w lokalach użytkowych usług, o których mowa w lit. a;
- 2) w terenach o symbolach: **MU1 – MU4**, w strefach sanitarnych cmentarza, oznaczonych na rysunku planu – uwzględnienie zasad, o których mowa w § 29;
- 3) forma zabudowy – wolnostojąca, z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej na terenach o symbolach: **MU3, MU6, MU8**;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku – 300 m²;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,05, maks. 1,05;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%;
- 9) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych i mieszkaniowo-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 typu: lukarny, wykusze, wiatrołapy, zadaszenia nad wejściami,
 - na terenach o symbolach: **MU3, MU6 – MU8** dopuszczenie dachów płaskich,
 - b) budynków innych niż wymienione w lit. a oraz wiat wolnostojących:

- dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 42°;
 - dachy płaskie,
- c) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m, w tym maksymalna wysokość budynków:
- a) mieszkalnych i mieszkalno-usługowych o dachach płaskich – 8 m,
 - b) mieszkalnych i mieszkalno-usługowych o dachach innych niż płaskie – 9 m,
 - c) innych niż wymienione w **lit. a, b**, obiektów małej architektury, wiat wolnostojących oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5 m;
- 11) dopuszczenie realizacji pokryć dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
- 12) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, płyt włókno-cementowych, aluminium, stopów stali szlachetnych, szkła oraz umożliwiających ich kształtowanie w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów;
- 13) dopuszczenie stosowania kolorystyki tynków odpowiadających wyłącznie barwom oznaczonym w paletcie kolorów RAL numerami:
- a) 9003, 9010, 9016 – odcienie bieli,
 - b) 1000 – 1002, 1013 – 1015, 9000, 9001 – odcienie beżu,
 - c) 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006, 9018 – odcienie szarości;
- 14) zakaz lokalizacji wiat wolnostojących, garaży wolnostojących, tymczasowych obiektów budowlanych - w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
- 15) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i garaży o elewacji z blachy falistej i blachy trapezowej;
- 16) dla usług zakaz urządzania miejsc magazynowania, składowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;
- 17) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 25**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 9**;
- 18) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
- a) któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 10** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) warunku, o którym mowa w **pkt 4** – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
 - c) warunków określonych w **pkt 9 i 11** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją,
 - d) warunku, o którym mowa w **pkt 1**, dopuszczenie rozbudowy powierzchni użytkowej maksymalnie o 20%;
- 19) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z blachy falistej i blachy trapezowej;
- 20) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 1m² i o łącznej powierzchni większej niż 2 m² w odniesieniu do działki budowlanej.

§ 9

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, oznaczonego symbolem **MU9**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z zastrzeżeniem **pkt 2**, z dopuszczeniem:

- usług społecznych,
- usług drobnych,
- usług biurowych;

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem **pkt 2**, z dopuszczeniem w lokalach użytkowych usług, o których mowa w **lit. a**;

2) w strefie sanitarnej od cmentarza, oznaczonej na rysunku planu – uwzględnienie zasad, o których mowa w **§ 29**;

3) forma zabudowy – wolnostojąca;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%;

6) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku – 300 m²;

7) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,05, maks. 1,05;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%;

9) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych i mieszkaniowo-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 typu: lukarny, wykusze, wiatrolapy, zadaszzenia nad wejściami,

b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących:

- dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 42°,
- dachy płaskie,

c) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;

10) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m, w tym maksymalna wysokość budynków:

a) mieszkalnych i mieszkalno-usługowych o dachach innych niż płaskie – 9 m,

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

11) dopuszczenie realizacji pokryć dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;

12) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, płyt włókno-cementowych, aluminium, stopów stali szlachetnych, szkła oraz umożliwiających ich kształtowanie w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów;

13) dopuszczenie stosowania kolorystyki tynków odpowiadających wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:

a) 9003, 9010, 9016 – odcienie bieli,

b) 1000 – 1002, 1013 – 1015, 9000, 9001 – odcienie beżu,

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

14) zakaz lokalizacji wiat wolnostojących, garaży wolnostojących, tymczasowych obiektów budowlanych – w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;

15) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i garaży o elewacji z blachy falistej i blachy trapezowej;

16) dla usług zakaz urządzania miejsc magazynowania, składowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;

17) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 25, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 – 9;

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

- a) któregokolwiek z warunków określonych w pkt 1 – 10 - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
- b) warunku, o którym mowa w pkt 4 – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
- c) warunków określonych w pkt 9 i 11 – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją,
- d) warunku, o którym mowa w pkt 1 dopuszczenie rozbudowy powierzchni użytkowej maksymalnie o 20%;

19) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z blachy falistej i blachy trapezowej;

20) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 1m² i o łącznej powierzchni większej niż 2 m² w odniesieniu do działki budowlanej.

§ 10

Dla terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczonych symbolami: **UM1 – UM5**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa usługowa z wykluczeniem:

- hurtowni, magazynów, składów, baz transportowych,
- skupu surowców wtórnych w tym złomu,
- działalności w zakresie przetwarzania odpadów,
- usług związanych z przetwarzaniem zużytych pojazdów i ich części oraz sprzętu elektromechanicznego,

b) zabudowa usługowo-mieszkaniowa, z zastrzeżeniem pkt 2, z wykluczeniem usług, o których mowa w lit. a.;

2) w terenie o symbolu **UM4** w strefach sanitarnych cmentarza, oznaczonych na rysunku planu – uwzględnienie zasad, o których mowa w § 29;

3) forma zabudowy – wolnostojąca;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;

6) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, maks. 1,6;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%;

8) geometria dachów budynków:

a) usługowo-mieszkalnych, 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 typu: lukarny, wykusze, wiatrołapy, zadaszenia nad wejściami,
- na terenach o symbolach: **UM2 – UM3** dopuszczenie dachów płaskich,

b) budynków innych niż wymienione w lit. a oraz wiat wolnostojących:

- dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 42°,
- dachy płaskie,

c) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;

9) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m, w tym maksymalna wysokość budynków:

a) usługowo-mieszkalnych, usługowych – 10 m,

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

10) dopuszczenie realizacji pokryć dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;

11) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, płyt włókno-cementowych, aluminium, stopów stali szlachetnych, szkła oraz umożliwiających ich kształtowanie w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów;

12) dopuszczenie stosowania kolorystyki tynków odpowiadających wyłącznie barwom oznaczonym w paletcie kolorów RAL numerami:

a) 9003, 9010, 9016 – odcienie bieli,

b) 1000 – 1002, 1013 – 1015, 9000, 9001 – odcienie beżu,

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

13) zakaz lokalizacji wiat wolnostojących, garaży wolnostojących, tymczasowych obiektów budowlanych – w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;

14) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i garaży o elewacji z blachy falistej i blachy trapezowej;

15) dla usług zakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;

16) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 25**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 8**;

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

a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 9** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

b) warunku, o którym mowa w **pkt 4** – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,

c) warunków określonych w **pkt 8 i 10** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją,

d) warunku, o którym mowa w **pkt 1** dopuszczenie rozbudowy powierzchni użytkowej maksymalnie o 20%;

18) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z blachy falistej i blachy trapezowej;

19) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 1m² i o łącznej powierzchni większej niż 2 m² w odniesieniu do działki budowlanej.

§ 11

Dla **terenu zabudowy usługowo-mieszkalniowej**, oznaczonego symbolem: **UM6**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa usługowa z wykluczeniem:

- składów, baz transportowych,

- skupu surowców wtórnych, w tym złomu,

- działalności w zakresie przetwarzania odpadów,

- usług związanych z przetwarzaniem zużytych pojazdów i ich części oraz sprzętu elektromechanicznego,

- b) zabudowa usługowo-mieszaniowa , z wykluczeniem usług, o których mowa w **lit.a.**;
- 2) forma zabudowy – wolnostojąca;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
 - 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, maks. 1,6;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%;
 - 7) geometria dachów budynków:
- a) usługowo-mieszkalnych, 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 typu: lukarny, wykusze, wiatrołapy, zadaszenia nad wejściami,
 - dopuszczenie dachów płaskich,
- b) budynków innych niż wymienione w lit. a oraz wiat wolnostojących:
- dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 42°,
 - dachy płaskie,
- c) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m, w tym maksymalna wysokość budynków:
- a) usługowo-mieszkalnych, usługowych – 10 m,
- b) innych niż wymienione w lit. a, obiektów małej architektury, wiat wolnostojących oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5 m;
- 9) dopuszczenie realizacji pokryć dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
- 10) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, płyt włókno-cementowych, aluminium, stopów stali szlachetnych, szkła oraz umożliwiających ich kształtowanie w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów;
- 11) dopuszczenie stosowania kolorystyki tynków odpowiadających wyłącznie barwom oznaczonym w paletcie kolorów RAL numerami:
- a) 9003, 9010, 9016 – odcienie bieli,
- b) 1000 – 1002, 1013 – 1015, 9000, 9001 – odcienie beżu,
- c) 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006, 9018 – odcienie szarości;
- 12) zakaz lokalizacji wiat wolnostojących, garaży wolnostojących, tymczasowych obiektów budowlanych – w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
- 13) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i garaży o elewacji z blachy falistej i blachy trapezowej;
- 14) dla usług zakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;
- 15) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 25**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**;
- 16) 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) warunku, o którym mowa w pkt 3 – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,

- c) warunków określonych w pkt 7 i 9 – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją,
 - d) warunku, o którym mowa w pkt 1 dopuszczenie rozbudowy powierzchni użytkowej maksymalnie o 20%;
- 17) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z blachy falistej i blachy trapezowej;
- 18) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 1m² i o łącznej powierzchni większej niż 2 m² w odniesieniu do działki budowlanej.

§ 12

Dla terenów zabudowy wielorodzinnej, oznaczonych symbolami: **MW1**, **MW2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w tym z dopuszczeniem w parterach budynków dla terenu oznaczonego symbolem **MW2**:
 - a) usług społecznych,
 - b) usług drobnych,
 - c) usług biurowych;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenu o symbolu **MW1** – 40%,
 - b) dla terenu o symbolu **MW2** – 35%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla terenu o symbolu **MW1** – min. 0,1, maks. 1,8,
 - b) dla terenu o symbolu **MW2** – min. 0,1, maks. 1,6;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenu o symbolu **MW1** – 45%,
 - b) dla terenu o symbolu **MW2** – 30%;
- 6) geometria dachów budynków:
 - a) mieszkalnych:
 - dla terenu o symbolu **MW1** – 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 typu: lukarny, wykusze, wiatrołapy, zadaszenia nad wejściami,
 - dla terenu o symbolu **MW2** nakaz stosowania dachów płaskich;
 - b) budynków innych niż wymienione w lit. a oraz wiat wolnostojących:
 - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 42°,
 - dachy płaskie,
- c) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 7) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy – 20 m, w tym maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m - dla terenu o symbolu **MW1**,
 - b) zabudowy – 15 m, w tym maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 11 m - dla terenu o symbolu **MW2**,
 - c) budynków innych niż wymienione w lit. a i b, obiektów małej architektury, wiat wolnostojących oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5 m;

8) dopuszczenie realizacji pokryć dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;

9) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, płyt włókno-cementowych, aluminium, stopów stali szlachetnych, szkła oraz umożliwiających ich kształtowanie w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów;

10) dopuszczenie stosowania kolorystyki tynków odpowiadających wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:

a) 9003, 9010, 9016 – odcienie bieli,

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

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

11) zakaz lokalizacji wiat wolnostojących, garaży wolnostojących, tymczasowych obiektów budowlanych – w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;

12) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i garaży o elewacji z blachy falistej i blachy trapezowej;

13) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 25, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 – 6;

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

a) któregokolwiek z warunków określonych w pkt 1 – 7 – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

b) warunków określonych w pkt 6 i 8 – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;

15) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z blachy falistej i blachy trapezowej;

16) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych za wyjątkiem szyldów.

§ 13

Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: **U1 – U6**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa z wykluczeniem:

a) hurtowni, magazynów, składów, baz transportowych z wyjątkiem terenów o symbolach: **U1, U6**,

b) skupu surowców wtórnych, w tym złomu,

c) działalności w zakresie przetwarzania odpadów,

d) usług związanych z przetwarzaniem zużytych pojazdów i ich części, maszyn, sprzętu elektromechanicznego,

e) sprzedaży i wynajmu pojazdów wolnobieżnych i samochodów ciężarowych z wyjątkiem terenów o symbolach: **U1, U6**,

f) stacji paliw, z wyjątkiem terenu o symbolu **U1**;

2) w terenie o symbolu **U4** w strefach sanitarnych cmentarza, oznaczonych na rysunku planu – uwzględnienie uwarunkowań, o których mowa w § 29;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) dla terenów o symbolach: **U1, U5, U6** – 40%,

b) dla terenów o symbolach: **U2 – U4** – 35%;

5) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) dla terenów o symbolach: **U1, U5, U6** – min. 0,1, maks. 1,6,

b) dla terenów o symbolach: **U2 – U4** – min. 0,1, maks. 1,4;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;

7) geometria dachów:

a) budynków na terenach o symbolach: **U1, U5, U6** dachy:

- dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 42°,
- dachy płaskie,

b) budynków na terenach innych niż wymienione w **lit. a** dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 42°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu: lukarny, wykusze, wiatrolapy, zadaszenia nad wejściami,

c) budynków innych niż wymienione w **lit. a, b** oraz wiat wolno stojących:

- dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°,
- dachy płaskie,

d) obiektów małej architektury – dowolna;

8) maksymalna wysokość zabudowy – 30 m, w tym maksymalna wysokość budynków:

a) usługowych:

- na terenach o symbolach: **U1, U6** – 12 m,
- na terenach o symbolach: **U2 – U5** – 10 m;

b) innych niż wymienione w **lit. a**, obiektów małej architektury, wiat wolnostojących oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 6 m;

9) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, płyt włókno-cementowych, aluminium, stopów stali szlachetnych, szkła oraz umożliwiających ich kształtowanie w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów;

10) zakaz lokalizacji wiat wolnostojących garaży wolnostojących, tymczasowych obiektów budowlanych – w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;

11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 25**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**;

12) dla nowo realizowanych parkingów terenowych – nakaz realizacji nasadzeń zieleni wysokiej pomiędzy stanowiskami postojowymi w proporcji, co najmniej 1 nasadzenie na 4 stanowiska postojowe;

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

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

d) warunku, o którym mowa w **pkt 1**, dopuszczenie rozbudowy powierzchni użytkowej maksymalnie o 30%;

14) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z blachy falistej i blachy trapezowej;

15) dla terenów **U1, U6** zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 2m² i o łącznej powierzchni, za wyjątkiem szyldów, większej niż 4 m² w odniesieniu do działki budowlanej;

16) dla pozostałych terenów zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 1m² i o łącznej powierzchni większej niż 2 m² w odniesieniu do działki budowlanej.

§ 14

Dla **terenów zieleni**, oznaczonych symbolami: **Z1 – Z3**, ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) zieleń,
- b) zieleń urządzona,
- c) dopuszczenie użytkowania rolniczego;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 5%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 90%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 0,05,

5) geometria dachów – dowolna;

6) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

7) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 25, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 - 4,

8) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§ 15

Dla **terenu cmentarza**, oznaczonego symbolem **ZC1**, ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) cmentarz,
- b) zieleń urządzona;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 5%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 0,1;

5) geometria dachów – dowolna;

6) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, w tym wysokość budynków – 5 m;

7) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 25, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 - 4;

8) zasady zagospodarowania zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (t.j. Dz. U. 2019 r., poz. 1473 z późn. zm.).

9) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§ 16

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

1) przeznaczenie – wody powierzchniowe śródlądowe;

2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) obiektów i urządzeń wodnych,
- b) urządzeń melioracyjnych,
- c) budowli hydrotechnicznych,
- d) obiektów mostowych,
- e) zieleni urządzonej,

- 3) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 25, nie ustala się: wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej, wysokości zabudowy oraz geometrii dachu;
- 4) na terenie **WS1** zlokalizowane są obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt. 34 ustawy Prawo wodne z dnia 4 grudnia 2018 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2268 z późn. zm.), oznaczone na rysunku planu symbolem **zz**.

§ 17

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

- 1) przeznaczenie – zabudowa infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, maks. 0,6;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m, w tym maksymalna wysokość budynków – 5 m;
- 6) geometria dachów – dowolna;
- 7) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§ 18

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

- 1) przeznaczenie – parking terenowy;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;
- 3) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 25, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 2** oraz nie ustala się wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wskaźnika intensywności zabudowy, geometrii dachu, wysokości zabudowy;
- 4) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§ 19

Dla **terenu obsługi pasażerskiego transportu zbiorowego**, oznaczonego symbolem **KS2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa związana z obsługą publicznego pasażerskiego transportu zbiorowego,
 - b) parking terenowy;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku 200 m²;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,6;
- 7) geometria dachów – dowolna;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m, w tym maksymalna wysokość budynków 5 m;
- 9) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 25, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 2 – 6**;
- 10) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§ 20

Dla **terenu komunikacji – drogi publicznej klasy głównej przyspieszonej**, oznaczonego symbolem **KDGP1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy głównej przyspieszonej;
- 2) szerokość części pasa drogowego w liniach rozgraniczających w obszarze planu – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – od 12,0 m do 107,0 m;
- 3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§ 21

Dla **terenu komunikacji – drogi publicznej klasy zbiorczej**, oznaczonego symbolem: **KDZ1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – od 20,0 m do 44,0 m;
- 3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§ 22

Dla **terenów komunikacji – dróg publicznych klasy lokalnej** oznaczonych symbolami: **KDL1 – KDL3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy lokalnej;
- 2) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
 - a) teren o symbolu: **KDL1** – od 14,0 m do 29,0 m,
 - b) teren o symbolu: **KDL2** – od 12,0 m do 20,0 m,
 - c) teren o symbolu: **KDL3** – od 10,0 m do 30,0 m,
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§ 23

Dla **terenów komunikacji – dróg publicznych klasy dojazdowej**, oznaczonych symbolami: **KDD1 – KDD4**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
 - a) teren o symbolu: **KDD1** – od 15,0 m do 22,0 m,
 - b) teren o symbolu: **KDD2** – od 10,0 m do 14,0 m,
 - c) teren o symbolu: **KDD3** – od 9,0 m do 16,0 m,
 - d) teren o symbolu: **KDD4** – od 13,0 m do 14,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

Rozdział 3.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 24

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów z zachowaniem minimalnych wskaźników:

- 1) dla lokali mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowo-usługowej i usługowo-mieszkaniowej – 1,5 miejsca na każde mieszkanie, w tym miejsca w garażu;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na mieszkanie, w tym miejsca w garażu;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,25 miejsca postojowego na mieszkanie oraz 1 miejsce postojowe rowerowe na cztery mieszkania;
- 4) dla zabudowy usługowej z zakresu opieki i pomocy społecznej – 0,6 miejsca postojowego na mieszkanie;
- 5) dla przedszkoli i żłobków :
 - a) 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej,
 - b) min. 1 miejsce postojowe na dwa stanowiska pracy,
 - c) 1 miejsce postojowe rowerowe na 40 m² powierzchni użytkowej;
- 6) dla szkół podstawowych :
 - a) 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) 1 miejsce postojowe na 2 pracowników szkoły,
 - c) 1 miejsce postojowe rowerowe na 50 m² powierzchni użytkowej;
- 7) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych itp. – 1 miejsce postojowe na 20 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe oraz 1 miejsce postojowe rowerowe;
- 8) dla aptek i handlu bez samoobsługi – 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe oraz 1 miejsce postojowe rowerowe na 50 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe rowerowe;
- 9) dla hurtowni, magazynów, składów budowlanych:
 - a) 1 miejsce postojowe na 200 m² powierzchni użytkowej,
 - b) 1 miejsce postojowe na 2 stanowiska pracy,
 - c) 1 miejsce postojowe dla samochodów ciężarowych na 500 m² powierzchni użytkowej,
 - d) 1 miejsce postojowe rowerowe na 4 stanowiska pracy;
- 10) dla sklepów samoobsługowych:
 - a) 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni handlowo-magazynowej,
 - b) 1 miejsce dla samochodu realizującego dostawy,
 - c) 1 miejsce postojowe na 3 stanowiska pracy,
 - d) 1 miejsce postojowe rowerowe na 4 stanowiska pracy;
- 11) dla obiektów handlowo-usługowych:
 - a) 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni handlowej,
 - b) 1 miejsce postojowe dla samochodów realizujących dostawy na każde 500 m² powierzchni magazynowej,
 - c) 1 miejsce postojowe na każde 3 stanowiska pracy;
- 12) dla restauracji, kawiarni:
 - a) min. 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
 - b) 2 miejsca postojowe na 3 stanowiska pracy,
 - c) 1 miejsce postojowe rowerowe na 8 miejsc konsumpcyjnych;
- 13) dla barów, klubów – 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej;
- 14) dla przychodni, gabinetów lekarskich:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 gabinet,
 - b) 2 miejsca postojowe na 3 stanowiska pracy,

- c) 1 miejsce postojowe rowerowe na jeden gabinet;
 - 15) dla szpitali:
 - a) 3 miejsca postojowe na 10 łóżek,
 - b) 2 miejsca postojowe na 1 gabinet,
 - c) 2 miejsca postojowe na 3 stanowiska pracy,
 - d) 1 miejsce rowerowe na 3 stanowiska pracy;
 - 16) dla usług biurowych indywidualnych – 1 miejsce postojowe na 20 m² powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce postojowe rowerowe na 50 m² powierzchni użytkowej;
 - 17) dla obiektów biurowych wielofunkcyjnych (biura księgowo, projektowe, kancelarie, instytucje finansowe, ubezpieczenia):
 - a) 1 miejsce postojowe na 20 m² powierzchni użytkowej (dla biur przeznaczonych pod wynajem),
 - b) 1 miejsce postojowe na 2 osoby zatrudnione (dla biur inwestora),
 - c) 1 miejsce postojowe rowerowe na 50 m² powierzchni użytkowej;
 - 18) dla pozostałych usług – 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe;
 - 19) dla stacji paliw:
 - a) 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni zabudowy,
 - b) 2 miejsca postojowe na 3 stanowiska pracy.
3. Dopuszczenie bilansowania liczby miejsc postojowych wyłącznie w granicach inwestycji lub działki budowlanej.
4. Ustala się sposoby realizacji miejsc postojowych, o których mowa w **ust. 2**, w formie parkingów terenowych, parkingów i garaży nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków.
5. Ustala się dla zabudowy usługowej nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów w liczbie min. 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej.
6. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
- 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 15;
 - 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40;
 - 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100;
 - 4) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli liczba wszystkich miejsc wynosi więcej niż 100.

Rozdział 4.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 25

1. 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) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
 - 3) w zakresie **bezprzewodowej łączności publicznej** – dla terenów o symbolach: **MN1 – MN9, MU1 – MU9, UM1 – UM6, MW1 – MW2** - dopuszczenie wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
 - 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** – nakaz dostaw wody z sieci wodociągowej, a w

szczegółności z istniejących wodociągów: Ø 32 mm, Ø 40 mm, Ø 63 mm, Ø 80 mm, Ø 90 mm, Ø 100 mm, Ø 110 mm, Ø 150 mm, Ø 160 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;

5) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, a w szczególności do istniejących kanałów sanitarnych: Ø 200 mm, Ø 250 mm, Ø 160 mm, Ø 90 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;

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

a) odprowadzania do terenów wód powierzchniowych śródlądowych oraz istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, w tym istniejących kanałów: Ø 160 mm, Ø 200 mm, Ø 250 mm, Ø 300 mm, Ø 315 mm, Ø 400 mm, Ø 500 mm, Ø 600 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej,

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

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

a) sieci ciepłowniczej,

b) urządzeń zapewniających dostawę ciepła zasilanych paliwem gazowym,

c) odnawialnych źródeł energii,

d) sieci energii elektrycznej;

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

a) sieci elektroenergetycznej, w tym z linii elektroenergetycznych, 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 160 mm, Ø 150 mm, Ø 110 mm, Ø 63 mm, Ø 40 mm, Ø 20 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;

10) w zakresie **telekomunikacji** – dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;

11) w zakresie **gospodarki odpadami** – nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2010 z późn.zm.) oraz uchwałami Rady Miasta regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi, a także zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2019 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 701 z późn. zm.).

Rozdział 5.

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 26

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

1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:

a) zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w **Rozdziale 2**,

b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzania 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 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112) w związku z art. 114 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz.1396 z późn. zm.):

- a) na terenach oznaczonych symbolami: **MN1 – MN9** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) na terenach oznaczonych symbolami: **MU1 – MU9, UM1 – UM6** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- c) w terenie oznaczonym symbolami: **MW1, MW2** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
- d) na terenach oznaczonych symbolami: **Z1 – Z3** i **WS1 – WS2** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Rozdział 6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW

§ 27

1. Ustala się na mocy planu ochronę konserwatorską dla zabytków zlokalizowanych w obszarze planu, do których należą :

- 1) zabytek ruchomy - krzyż kamienny z 1819 r., znajdujący się przy ul. Strzeleckiej,
- 2) zabytek archeologiczny - stanowisko archeologiczne nr AZP 102-47/4, Cielmice - ślad osadnictwa - późnośredniowieczny, nowożytny, epoka kamienia, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków pod kartą nr GEZV/19,

2. Dla zabytku o którym mowa w **ust.1 pkt 1** ustala się:

- a) zachowanie,
- b) prace konserwatorskie lub restauratorskie;

3. Dla zabytku o którym mowa w **ust.1 pkt 2** zastosowanie mają art. 31 ust. 1a, art. 32 ust. 1, art. 33 ust.1. Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 2067 z późn. zm).

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

§ 28

1. W obszarze planu przebiega granica złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” WK 373, oznaczona na rysunku planu, oraz zlokalizowane jest udokumentowane złożo węgla kamiennego – „Studzienice” WK 7389.

2. W obszarze objętym planem występuje obszar zagrożony występowaniem powodzi i zalewaniem wodami opadowymi, w granicach oznaczonych na rysunku planu.

3. Dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu symbolem **zz**, o których mowa w **§ 16**, oraz w odległości 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w ustawie Prawo wodne z dnia 4 grudnia 2018 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2268 z późn. zm.).

Rozdział 8. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

§ 29

1. W obszarze planu wyznacza się strefy sanitarne od cmentarza – 50 m oraz 150 m z ograniczonymi możliwościami zagospodarowania – oznaczone na rysunku planu.

2. W strefach, o których mowa w **ust. 1**, obowiązują zasady wynikające z Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. Nr 52, poz.315).

Rozdział 9. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

§ 30

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 20% lub zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
 - 2) dla terenów o symbolach: **MN1 – MN9**:
 - a) minimalna szerokość frontów działek:
 - dla zabudowy wolnostojącej – 16 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 11 m,
 - dla zabudowy szeregowej – 7 m,
 - b) minimalna powierzchnia działek:
 - dla zabudowy wolnostojącej – 600 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 240 m²,
 - dla zabudowy szeregowej – 160 m²;
 - 3) dla terenów o symbolach: **MU1 – MU9, UM1 – UM6**:
 - a) minimalna szerokość frontów działek:
 - dla zabudowy wolnostojącej – 16 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 12 m,
 - b) minimalna powierzchnia działek:
 - dla zabudowy wolnostojącej – 800 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 500 m²;
 - 4) dla terenów o symbolach: **U1 – U6**:
 - a) minimalna szerokość frontów działek – 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działek – 800 m²,
 - 5) dla terenów niewymienionych w pkt. 2, 3, 4 nie ustala się parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości.

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

§ 31

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości **30%**.

**Rozdział 11.
PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 32

Tereny inwestycji celu publicznego zostały oznaczone następującymi symbolami: **ZC1, KS1, KS2, KDGP1, KDZ1, KDL1, KDL2, KDL3, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4.**

§ 33

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 34

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodnicząca Rady
Miasta Tychy

Barbara Konieczna

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XV/311/20

Rady Miasta Tychy

z dnia 27 lutego 2020 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonych do publicznego wglądu projektów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ulicą Beskidzką, Rzeką Gostynką oraz granicami administracyjnymi miasta Tychach – etap I.

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 30 kwietnia 2019 roku do 30 maja 2019 roku** projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Beskidzką, Rzeką Gostynką oraz granicami administracyjnymi miasta Tychy – etap I, wniesiono uwagi, które zostały rozstrzygnięte zgodnie z ust.2 :

1) złożoną w dniu 28 maja 2019 r. (pismo z dnia 28 maja 2019 r.) przez osobę fizyczną dotyczącą:

a) niezmienniania granic działek o numerach 3823/82, 3824/82, 3206/92;

b) zmiany odcinka drogi pomiędzy działkami 3823/82, 3824/82, 3206/92 na drogę jednokierunkową;

2) złożoną w dwóch pismach, w dniu 5 czerwca 2019 r. oraz 13 czerwca 2019 r. (pisma z dnia 30 maja 2019 r.) przez osoby fizyczne, dotycząca wydzielenia co najmniej drogi wewnętrznej i dalsze jej zarządzanie przez miasto Tychy (działki o numerach 3449/82, 3760/82, 3452/82) w obszarze oznaczonym symbolem **MN7**;

3) złożoną w dniu 10 czerwca 2019 r. (pismo z dnia 28 maja 2019 r.) przez osobę fizyczną, dotyczącą zakwalifikowania części nieruchomości o numerach 828/228 oraz 422/217 (w projekcie planu teren oznaczony symbolem Z2) pod zabudowę mieszkaniowo-usługową – **MU**;

4) złożoną w dniu 12 czerwca 2019 r. (pismo z dnia 11 czerwca 2019 r.) przez osoby fizyczne, dotyczącą kontynuacji na działkach o numerach 3556/122 i 983/12 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i pozostawienie przeznaczenia jak w projekcie planu, tj. **MN** pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;

5) złożoną w dniu 13 czerwca 2019 r. (pismo z dnia 11 czerwca 2019 r.) przez osobę fizyczną, dotyczącą przeznaczenia działki o numerze 3096/76, zlokalizowanej w projekcie planu w terenie o symbolu **U6**, pod zabudowę usługowo – mieszkaniową;

6) złożoną w dniu 13 czerwca 2019 r. (pismo z dnia 12 czerwca 2019 r.) przez osobę fizyczną, dotyczącą przeznaczenia części terenu **MN9** (część działki o numerze 2861/81 w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego "Lasy Państwowe" - Nadleśnictwo Kobiór) pod plac zabaw;

7) złożoną w dniu 13 czerwca 2019 r. (pismo z dnia 10 czerwca 2019 r.) przez osoby fizyczne, dotyczącą zmiany przeznaczenia w projekcie planu terenu **KS2** (teren obsługi pasażerskiego transportu zbiorowego) pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, zgodnie z planem obowiązującym lub pozostawienie projektowanego przeznaczenia ustalonego na terenie **KS2** i wykup działki przez miasto przed uchwaleniem planu;

8) złożoną przez osobę fizyczną dotyczącą korekty zapisów planu dla terenu **MN2**, zawierającego działki 3556/122 i 983/122, z podziałem tego terenu na dwie jednostki - zabudowę mieszkaniową jednorodziną (**MN**) i zabudowę mieszkaniową wielorodziną (**MW**),

a) przyjęcia dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**) poniższych ustaleń:

- przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem w parterach budynków funkcji usługowych,

- forma zabudowy - wolnostojąca, z dopuszczeniem zabudowy szeregowej i bliźniaczej,

- maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni,

- maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku w zabudowie: wolnostojącej – 250 m², bliźniaczej -150 m², szeregowej -100m²,

- wskaźnik intensywności zabudowy – min 0,05, maks. 1,30,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
- geometria dachów budynków - dachy płaskie, z dopuszczeniem dachów dwuspadowych albo wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 42 stopni,
- maksymalna wysokość zabudowy – 15,5 m, w tym maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - 9,5 m,
- maksymalna wysokość budynków innych niż mieszkalne, małej architektury, wiat wolnostojących oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5 m,
- dopuszczenie realizacji pokryć dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej,
- dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, płyt włókno - cementowych, aluminium, stopów stali szlachetnych, szkła oraz umożliwiających ich kształtowanie w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów,
- dopuszczenie stosowania kolorystyki tynków odpowiadających wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami: 9003, 9010, 9016 (odcienie bieli), 1000 - 1002, 1013 - 1015, 9000, 9001 (odcienie beżu), 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 - 7038, 7044, 7045 ,7047, 9006, 9018 – (odcienie szarości),
- zakaz lokalizacji wiat wolnostojących, garaży wolnostojących, tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu,
- zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i garaży o elewacji z blachy falistej i blachy trapezowej,
- dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 24, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w tiret pierwszy do szósty,
- dla budynków istniejących dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
 - któregokolwiek z warunków określonych w tiret pierwsze do siódme – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy;
 - warunków określonych w tiret szóste i ósme– dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku i zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
- zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z blachy falistej i blachy trapezowej,
- w zakresie reklam dopuszczenie lokalizacji: szyldów, tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 1m² i o łącznej powierzchni większej niż 2m² w odniesieniu do działki budowlanej:
 - minimalna szerokość frontów działek: dla zabudowy bliźniaczej 11 m, a dla zabudowy szeregowej – 7 m - przyjąć;
 - minimalna powierzchnia działek: dla zabudowy bliźniaczej - 240 m², a dla zabudowy szeregowej – 160 m²;

b) przyjęcia dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (**MW**) poniższych ustaleń:

- przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem w parterach budynków funkcji usługowych,

- nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku Planu,
- maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%,
- wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, maks. 1,6,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
- geometria dachów budynków:
 - mieszkalnych - dachy płaskie;
 - obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych;
- maksymalna wysokość zabudowy – 20 m, w tym maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 3 kondygnacje, jednak nie więcej niż – 13 m,
- maksymalna wysokość innych niż mieszkalne, małej architektury, wiat wolnostojących oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5 m,
- dopuszczenie realizacji pokryć dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej,
- dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, płyt włókno - cementowych, aluminium, stopów stali szlachetnych, szkła oraz umożliwiających ich kształtowanie w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów,
- dopuszczenie stosowania kolorystyki tynków odpowiadających wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami: 9003, 9010, 9016 (odcienie bieli), 1000 - 1002, 1013 - 1015, 9000, 9001 (odcienie beżu), 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047, 9006, 9018 – (odcienie szarości),
- zakaz lokalizacji wiat wolnostojących garaży wolnostojących, tymczasowych obiektów budowlanych – w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu,
- zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i garaży o elewacji z blachy falistej i blachy trapezowej,
- dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 24, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w tiret pierwsze do szóste,
- dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
 - któregokolwiek z warunków określonych w tiret pierwszy do siódme dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy;
 - warunków określonych w tiret szóste i ósme – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowanie geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
- lokalizacji ogrodzeń wykonanych z blachy falistej i blachy trapezowej,
- zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

2. Rada Miasta Tychy postanowiła uwagi o których mowa w ust 1 rozstrzygnąć w następujący sposób:

1) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust 1 pkt 1 lit. a**, ponieważ droga dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem **KDD4** dla uzyskania odpowiednich parametrów drogi klasy dojazdowej oraz prawidłowej i bezpiecznej obsługi komunikacyjnej musi zająć niewielkie fragmenty przedmiotowych działek. W stanie istniejącym droga ma szerokość 5 m, natomiast zgodnie

z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne - minimalna szerokość pasa drogowego dla drogi klasy dojazdowej wynosi 10 m. Z uwagi na istniejące uwarunkowania, tj. zrealizowaną już zabudowę, w projekcie planu pas drogowy został zawężony do szerokości - 9,5 m, w celu umożliwienia realizacji jezdni jak i chodnika. Droga ta obsługiwać będzie zarówno istniejącą zabudowę jak i tereny jeszcze niezabudowane i stanowi istotny element układu komunikacyjnego łączącego ulicę Jankowicką ze Strzelecką i nowo projektowaną drogą zbiorczą (**KDZ1**), zapewniając jednocześnie bezpieczeństwo tak użytkowników jak i mieszkańców terenów które będzie obsługiwać;

2) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **ust 1 pkt 1 lit. b**, ponieważ, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie określa szczegółowych zasad organizacji ruchu drogowego. W planie ustala się jedynie linie rozgraniczające dróg i wskazuje szerokość pasa drogowego;

3) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **ust 1 pkt 2**, ponieważ we wszystkich terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, w tym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną plan nie zakazuje realizacji dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy do posesji. Podobnie jak w innych terenach objętych planem nie wydziela się liniami rozgraniczającymi istniejących prywatnych dróg wewnętrznych. W planie wyznacza się głównie drogi niezbędne dla obsługi terenów jeszcze niezainwestowanych. Przedmiotowa droga nie stanowi istotnego i niezbędnego elementu układu dróg publicznych, obsługując jedynie część zabudowy zrealizowanej na działkach prywatnych powstałych w wyniku podziału większej nieruchomości. Jedynie drogi publiczne realizowane są i utrzymywane są przez miasto;

4) **przyjąć uwagę**, o których mowa w **ust 1 pkt 3**;

5) **przyjąć w części uwagę**, o której mowa w **ust 1 pkt 4**, w części dotyczącej przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości stanowiącej własność osób składających uwagę. W związku z powyższym teren oznaczony, w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu, symbolem **MN2** zostanie podzielony na dwa tereny o różnych formach zabudowy mieszkaniowej, tj. dla terenu graniczącego od wschodu z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną zostanie przeznaczony pod zabudowę jednorodzinną. Natomiast pozostała część terenu od strony ulicy Beskidzkiej będzie przeznaczona pod funkcję mieszkaniową wielorodzinną o parametrach i wskaźnikach stosownych do lokalizacji nieruchomości w strukturze miasta, dzielnicy i najbliższego otoczenia;

6) **przyjąć w części uwagę**, o której mowa w **ust 1 pkt 5** dla części terenu na której realizowany jest budynek usługowo – mieszkaniowy, poprzez wydzielenie z przedmiotowej działki terenu **UM**, tj. zabudowy usługowo-mieszkaniowej, umożliwiając kontynuację inwestycji w pierwszej linii zabudowy od ul. Jankowickiej. Pozostała część działki, zgodnie z ustaleniami studium oraz ze względu na lokalizację przy DK1 (ul. Beskidzka) i uciążliwości z nią związane, pozostanie zgodnie z projektem planu przeznaczona pod zabudowę usługową;

7) **odrzucić uwagę jako bezprzedmiotową**, o której mowa w **ust 1 pkt 6**, ponieważ w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową dopuszcza się zgodnie z planem lokalizację placów zabaw, obiektów małej architektury oraz drobnych urządzeń sportu i rekreacji (siłownie plenerowe). Wynika to z definicji *zabudowy* i *zieleni urządzonej* zawartych w tekście planu §5;

8) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **ust 1 pkt 7**, ponieważ w projekcie planu przeznaczenie działki, która w planie obowiązującym stanowiła teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zostało zmienione na teren obsługi pasażerskiego transportu zbiorowego (**KS2**). Ze względu na potrzeby gminy - obszar został zabezpieczony pod inwestycję celu publicznego na potrzeby rozwoju komunikacji zbiorowej. Część uwagi, odnosząca się do wykupu przedmiotowej działki przez miasto przed uchwaleniem planu, nie dotyczy rozwiązań planistycznych zaproponowanych w projekcie ani zakresu procedury planistycznej. Podstawą wykupu terenu przez gminę jest wskazanie go jako terenu inwestycji celu publicznego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Szczegóły dotyczące skutków uchwalenia planu miejscowego reguluje art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.);

9) **przyjąć uwagę**, o których mowa w **ust 1 pkt 8**;

10) **przyjąć w części uwagę**, o której mowa w **ust 1 pkt 8 lit a tiret pierwsze** w części dotyczącej przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Jednakże uwaga została odrzucona w zakresie dopuszczenia bez ograniczeń funkcji usługowych w parterach budynków, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W ustaleniach planu

dopuszczone zostaną jedynie usługi drobne, biurowe, społeczne w lokalach stanowiących do 30 % powierzchni użytkowej budynku, zgodnie z przepisami prawa budowlanego;

11) **przyjąć uwagę**, o których mowa w **ust 1 pkt 8, lit a, tiret drugie**;

12) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust 1 pkt 8, lit a, tiret trzecie** ponieważ w planie przyjmując dla terenu oznaczonego symbolem **MN2** maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej jako 35% uwzględniono lokalne uwarunkowania w tym zakresie wynikające z bezpośredniego sąsiedztwa oraz podmiejskiego charakteru zabudowy z przewagą zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej, charakteryzującej się w tym obszarze dość niskimi wskaźnikami powierzchni zabudowy;

13) **przyjąć uwagę**, o których mowa w **ust 1 pkt 8, lit a, tiret czwarte**;

14) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust 1 pkt 8, lit a, tiret piąte** w związku z jednoczesnym odrzuceniem uwagi dotyczącej maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych (por. tiret ósme). Zakładając, że dla budynków mieszkalnych maksymalna wysokość to 7,5 m, zgodnie z ustaleniem planu przyjęte w planie wskaźniki intensywności zabudowy uznaje się za odpowiednie, tj. umożliwiające realizację inwestycji;

15) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust 1 pkt 8, lit a, tiret szóste** ponieważ istniejąca w tym obszarze zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza charakteryzuje się wysokim wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej. Studium dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarach UM przewiduje minimalny udział terenu biologicznie czynnego na poziomie 35 %, nie mniej jednak biorąc pod uwagę lokalne uwarunkowania w planie zostanie przyjęte 40% powierzchni biologicznie czynnej;

16) **odrzuć uwagę w części**, o której mowa w **ust 1 pkt 8, lit a, tiret siódme** w części dotyczącej dachów dwuspadowych i wielospadowych o kącie nachyleni połaci dachowych od 30 - 42 stopni. Ze względu na ład przestrzenny i niedopuszczenie stosowania nadmiernej różnorodności w zakresie geometrii dachów oraz z uwagi na geometrię dachów budynków zlokalizowanych na sąsiednich działkach dopuszcza się jedynie dachy płaskie;

17) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust 1 pkt 8, lit a, tiret ósme** ponieważ dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjęta zostanie wysokość w nawiązaniu do wysokości istniejącej zabudowy w sąsiedztwie;

18) **przyjąć uwagę**, o których mowa w **ust 1 pkt 8, lit a, tiret dziewiąte**;

19) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust 1 pkt 8, lit a, tiret dziesiąte**, ponieważ po częściowym odrzuceniu uwagi o której mowa w tiret siódme, na omawianym terenie zostaną dopuszczone wyłącznie dachy płaskie;

20) **przyjąć uwagę**, o której mowa w **ust 1 pkt 8, lit a, tiret jedenaste**;

21) **przyjąć uwagę**, o której mowa w **ust 1 pkt 8, lit a, tiret dwunaste**;

22) **przyjąć uwagę**, o której mowa w **ust 1 pkt 8, lit a, tiret trzynaste**;

23) **przyjąć uwagę**, o której mowa w **ust 1 pkt 8, lit a, tiret czternaste**;

24) **przyjąć uwagę**, o której mowa w **ust 1 pkt 8, lit a, tiret piętnaste**;

25) **przyjąć uwagi**, o których mowa w **ust 1 pkt 8, lit a, tiret szesnaste**;

26) **przyjąć uwagę**, o której mowa w **ust 1 pkt 8, lit a, tiret siedemnaste**;

27) **przyjąć uwagę**, o których mowa w **ust 1 pkt 8, lit a, tiret osiemnaste**;

28) **przyjąć w części uwagę**, o której mowa w **ust 1 pkt 8, lit b, tiret pierwsze** w części dotyczącej przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, natomiast odrzucona w zakresie dopuszczenia w parterach budynków funkcji usługowych bez ograniczeń. Dopuszczone zostaną do realizacji tylko usługi drobne, biurowe i społeczne;

29) **przyjąć uwagę**, o której mowa w **ust 1 pkt 8, lit b, tiret drugie**;

30) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust 1 pkt 8, lit b, tiret trzecie**, ze względu podmiejski charakter zabudowy oraz istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą i bliźniaczą która w tym obszarze posiada niski wskaźnik powierzchni zabudowy. Parametr na poziomie maks. 35 % wydaje się być bardziej odpowiedni na lokalne uwarunkowania, biorąc pod uwagę lokalne uwarunkowania w tym charakteru dzielnicy;

31) **przyjąć uwagę**, o której mowa w **ust 1 pkt 8, lit b, tiret czwarte**;

32) **przyjąć uwagę**, o której mowa w **ust 1 pkt 8, lit b, tiret piąte**;

33) **przyjąć uwagę**, o której mowa w **ust 1 pkt 8, lit b, tiret szóste**;

34) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust 1 pkt 8, lit b, tiret siódme**, ze względu na lokalizację terenu w podmiejskiej dzielnicy w otoczeniu zabudowy jednorodzinnej dwukondygnacyjnej (maks. 7,5m). Zakłada się ponadto, gradację wysokości budynków w kierunku wschodnim, tj. w głąb

dzielnicy. W związku z powyższym wydaje się być uzasadnione i wystarczające dopuszczenie przy założeniu wnioskowanych dachów płaskich dla budynków wielorodzinnych maksymalnej wysokości - 11 m, umożliwiającej realizację 3 kondygnacji nadziemnych;

35) **przyjąć uwagę**, o której mowa w **ust 1 pkt 8, lit b, tiret ósme**;

36) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust 1 pkt 8, lit b, tiret dziewiąte**, ponieważ zgodnie z wnioskiem dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przyjęto wyłącznie dachy płaskie w związku z czym dla elementów uzupełniających również dopuszczone zostaną tylko dachy płaskie. Biorąc pod uwagę powyższe zapis dotyczący realizacji pokryć dachowych dla dachów inne niż płaskie staje się bezprzedmiotowy;

37) **przyjąć uwagę**, o której mowa w **ust 1 pkt 8, lit b, tiret dziesiąte**;

38) **przyjąć uwagę**, o której mowa w **ust 1 pkt 8, lit b, tiret jedenaste**;

39) **przyjąć uwagę**, o której mowa w **ust 1 pkt 8, lit b, tiret dwunaste**;

40) **przyjąć uwagę**, o której mowa w **ust 1 pkt 8, lit b, tiret trzynaste**;

41) **przyjąć uwagę**, o której mowa w **ust 1 pkt 8, lit b, tiret czternaste**;

42) **przyjąć uwagę**, o której mowa w **ust 1 pkt 8, lit b, tiret piętnaste**;

43) **przyjąć uwagę**, o której mowa w **ust 1 pkt 8, lit b, tiret szesnaste**;

44) **przyjąć uwagę**, o której mowa w **ust 1 pkt 8, lit b, tiret siedemnaste**;

3. Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego drugi raz do publicznego wglądu w dniach **od 10 września 2019 roku do 8 października 2019 roku** projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Beskidzką, Rzeką Gostynką oraz granicami administracyjnymi miasta Tychy – etap I, w zakresie części projektu planu miejscowego oznaczonych na rysunku projektu planu, wniesiono następujące uwagi, które zostały rozstrzygnięte zgodnie z ust.4:

1) złożoną w dniu 11 października 2019 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 8 października 2019 r.), odnoszącą się do działki o nr 3556/122, dotyczącą dopuszczenia dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (**MW2**) w pierwszej linii zabudowy od ul. Beskidzkiej, realizacji budynków trzy kondygnacyjnych z antresolami o wysokości nieprzekraczającej 13 m (do górnej krawędzi ścianki attykowej);

2) złożoną dniu 21 października 2019 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 21 października 2019r.), odnoszącą się do działki nr 828/228, dotycząca powiększenia granic terenu oznaczonego symbolem **MU10**, do zrównania z północnymi granicami terenu **MU1** oraz **MU2**;

3) złożoną w dniu 22 października 2019 r. przez osobę fizyczną, odnoszącą się do działki o nr 3761/82, dotyczącą przyjęcia dla zabudowy mieszkaniowej (**MN5**) maksymalnej powierzchni zabudowy pojedynczego budynku w zabudowie bliźniaczej z 150 m² na 195m²;

4) złożoną dniu 22 października 2019 r. przez osobę fizyczną, odnoszącą się do działki o nr 3096/76 oznaczonej symbolem **UM6**, dotyczącą:

a) dodania do zapisu planu przeznaczeń UM i U,

b) dodania dla terenów oznaczonych symbolami UM i U zapisu „*zabudowa z wykluczeniem budowy: masztów telewizyjnych, antenowych, sieci infrastruktury telekomunikacyjnej oraz wszelkiej działalności mogących wpływać niekorzystnie na stan środowiska oraz zdrowia ludzi*”.

4. Rada Miasta Tychy postanowiła uwagi o których mowa w ust 3 rozstrzygnąć w następujący sposób:

1) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust 3 pkt 1**, ponieważ przyjęta w planie wysokość budynków tj. 11 m – umożliwi realizację 3 kondygnacji, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy (zwanego dalej Studium), które dla obszaru obejmującego przedmiotową działkę dopuszcza maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne. Przywołane w uwadze, wprost ze Studium, minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki, odnoszą się do wszystkich obszarów UM wyznaczonych w tym dokumencie w granicach miasta Tychy, jednak ustalenia Studium wskazują, że wartości maksymalne nie stanowią gwarancji ustalenia takich wartości dla każdej działki wchodzącej w skład obszaru. Parametry i wskaźniki nie mogą przekroczyć wartości maksymalnych ustalonych w Studium, lecz o konkretnych wartościach należy przesądzić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego stosownie do lokalnych uwarunkowań, zwłaszcza potrzeb kształtowania ładu przestrzennego oraz warunków obsługi w zakresie komunikacji

i infrastruktury technicznej. Do lokalnych uwarunkowań należy m.in. podmiejski charakter dzielnicy i istniejąca jak i planowana zabudowa w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowego terenu;

2) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust 3 pkt 2**, ponieważ w obszarze zieleni doliny rzeki Gostynki, pomimo braku map zagrożenia powodziowych, w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego został wyznaczony obszar zagrożony występowaniem powodzi i zalewaniem wodami opadowymi. Z powodu powyższych uwarunkowań pod nową zabudowę dopuszczono jedynie pas terenów umożliwiający realizację budynków w pierwszej linii zabudowy. W pozostałej części, na północ od obecnie wydzielonego terenu MU10 w ramach terenów zieleni (Z), można lokalizować zielenią towarzyszącą budynkom (np. ogrody przydomowe);

3) **odrzuć uwagę jako bezprzedmiotową**, o której mowa w **ust 3 pkt 3**, ponieważ nie dotyczy przedmiotu wyłożenia. Wnioskowany teren leży poza obszarem objętym drugim wyłożeniem i w związku z tym uwaga nie podlega rozpatrzeniu;

4) **odrzuć uwagę jako bezzasadną** o której mowa w **ust 3 pkt 4, lit. a**, dla części działki położonej w terenie o symbolu UM6 została odrzucona jako bezzasadna, ponieważ w tym terenie zgodnie z ustaleniami planu można realizować zarówno zabudowę usługową (z wykluczeniem jedynie usług w zakresie: hurtowni, magazynów, składów, baz transportowych, skupu surowców wtórnych w tym złomu, działalności w zakresie przetwarzania odpadów, usług związanych z przetwarzaniem zużytych pojazdów i ich części oraz sprzętu elektromechanicznego), jak i zabudowę usługowo-mieszkaniową (rozumianą, zgodnie z § 5 pkt 10 planu miejscowego, jako *zabudowa, w której w budynkach występują lokale użytkowe i jeden albo dwa lokale mieszkalne*), z wykluczeniem usług jak wyżej;

5) **odrzuć uwagę** o której mowa w **ust 3 pkt 4, lit. b**, ponieważ wykluczenia wskazane w uwadze nie są zgodne z wymogami obowiązujących przepisów odrębnych w tym zakresie, a ponadto dla działalności usługowych dopuszczonych ustaleniami planu wskazano zakres usług, które są wykluczone w terenach zabudowy usługowo-mieszkaniowych;

5. Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego trzeci raz do publicznego wglądu w dniach **od 3 grudnia 2019 roku do 7 stycznia 2020 roku** projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Beskidzką, Rzeką Gostynką oraz granicami administracyjnymi miasta Tychy – etap I, wniesiono następujące uwagi, które zostały rozstrzygnięte zgodnie z ust.6:

1) złożone w dniu 24 grudnia 2019 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 16 grudnia 2019 r.), odnoszące się do działki o nr 3171/97, dotyczące:

a) lokalizacji hurtowni i magazynów dla terenu **UM3**, nie stanowiących uciążliwości dla mieszkańców,

b) doprecyzowania zapisu definicji zabudowy usługowo - mieszkaniowej (tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **UM1- UM5**).

2) złożoną dniu 15 stycznia 2020 r. przez osoby fizyczne (pismo z dnia 8 stycznia 2020 r.), odnoszącą się do działki nr 3354/97, dotyczącą zmiany przeznaczenia w projekcie planu terenu **KS2** (teren obsługi pasażerskiego transportu zbiorowego) pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, zgodnie z planem obowiązującym lub pozostawienie projektowanego przeznaczenia ustalonego na terenie **KS2** i wykup działki przez miasto przed uchwaleniem planu;

3) uwagi, złożone w dniu 16 stycznia 2020 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 16 stycznia 2020 r.), odnoszące się do działek o nr 3823/82 i 3824/84, dotyczące:

a) wprowadzenia drogi jednokierunkowej pomiędzy działkami 3823/82 i 3824/84, a 3206/92,

b) objęcia planem terenu na którym miało zostać zaprojektowane rondo łączące ul. Księdza Szojdy z ul. Strzelecką. Rondo ułatwiłoby komunikację wewnątrz nowego osiedla przy ul. Jankowickiej.

4) złożoną dniu 20 stycznia 2020 r. przez osobę fizyczną, odnoszącą się do działki o nr 3761/82 oznaczonej symbolem **MN5**, dotyczącą przyjęcia dla zabudowy mieszkaniowej (**MN5**) maksymalnej powierzchni zabudowy pojedynczego budynku w zabudowie bliźniaczej z 150 m² na 195 m²;

5) uwagi, złożone w dniu 21 stycznia 2020 r. przez osoby fizyczną (pismo z dnia 19 stycznia 2020 r.), odnoszące się do działek o numerach: 3556/122, 983/122, 3559/114 oznaczonych symbolami **MN2, MW2, MU6 i KDW1** dotyczące:

- a) przeznaczenia działek o numerach 3556/122 i 983/122 położonych w terenie zabudowy wielorodzinnej o symbolu **MW2** pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- b) przeznaczenia pod tereny zielone działki o nr 3559/114, położonej w projekcie planu częściowo w terenie mieszkaniowo-usługowym o symbolu **MU6** i częściowo w terenie drogi wewnętrznej o symbolu **KDW1**.
- 6) złożone w dniu 20 stycznia 2020 r. przez radę osiedla (pismo z dnia 17 stycznia 2020r.), dotyczące:
- a) zamieszczenia w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego planowanych dróg lokalnych klasy L oraz dróg zbiorczych klasy Z (jak na załączniku graficznym)
- b) zamieszczenia w wieloletnim planie finansowym Miasta Tychy realizacji inwestycji obejmujących budowę dróg lokalnych klasy L oraz dróg zbiorczych klasy Z (w tym południowej obwodnicy cielic" oraz dróg obwodowych) oraz przeznaczenia środków na ten cel.
6. Rada Miasta Tychy postanowiła uwagi o których mowa w ust 5 rozstrzygnąć w następujący sposób:
- 1) **przyjąć w części uwagę**, o której mowa w **ust 5 pkt 1, lit. a**, ponieważ uwaga została przyjęta w części dotyczącej działki nr 3171/97 położonej w terenie o symbolu **UM3**. Działka zostanie wyodrębniona w projekcie planu i otrzyma przeznaczenie pod zabudowę usługową i usługowo-mieszkaniową z wykluczeniem: baz transportowych, skupu surowców wtórnych w tym złomu, działalności w zakresie przetwarzania odpadów oraz usług związanych z przetwarzaniem zużytych pojazdów i ich części oraz sprzętu elektromechanicznego;
 - 2) **odrzuć uwagę jako bezzasadną** o której mowa w **ust 5 pkt 1, lit. b**, ponieważ dla terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczonych symbolami **UM1 - UM5** ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową z poszczególnymi wykluczeniami lub zabudowę usługowo-mieszkaniową zdefiniowaną w § 5 tekstu planu z wykluczeniami jak dla zabudowy usługowej;
 - 3) **odrzuć uwagę** o której mowa w **ust 5 pkt 2**, ponieważ w projekcie planu przeznaczenie działki, która w planie obowiązującym stanowiła teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zostało zmienione na teren obsługi pasażerskiego transportu zbiorowego (**KS2**). Ze względu na potrzeby gminy - obszar został zabezpieczony pod inwestycję celu publicznego na potrzeby rozwoju komunikacji zbiorowej. Część uwagi, odnosząca się do wykupu przedmiotowej działki przez miasto przed uchwaleniem planu, nie dotyczy rozwiązań planistycznych zaproponowanych w projekcie ani zakresu procedury planistycznej. Podstawą wykupu terenu przez gminę jest wskazanie go jako terenu inwestycji celu publicznego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Szczegóły dotyczące skutków uchwalenia planu miejscowego reguluje art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.);
 - 4) **odrzuć uwagę** o której mowa w **ust 5 pkt 3, lit a**, ponieważ, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie określa szczegółowych zasad organizacji ruchu drogowego. W planie ustala się jedynie linie rozgraniczające dróg i wskazuje szerokość pasa drogowego;
 - 5) **odrzuć uwagę jako bezprzedmiotową** o której mowa w **ust 5 pkt 3, lit. b**, ponieważ teren, którego uwaga dotyczy leży poza granicami obszaru planu wyłożonego po raz trzeci do publicznego wglądu, obejmującego pierwszy etap realizacji uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego. Brakuje jednoznacznych przesądzeń co do ostatecznego kształtu projektowanej twz. „obwodnicy Ciemic”. W związku z tym po drugim wyłożeniu do publicznego wglądu teren oznaczony symbolami **KDZ1, KDD5 i KDD6** został wyłączony z opracowania etapu pierwszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Teren oznaczony symbolem **MN5** obsługony zostanie drogą o symbolu **KDD3**;
 - 6) **odrzuć uwagę** o której mowa w **ust 5 pkt 4**, ponieważ w planie dla wszystkich terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku w zabudowie bliźniaczej wynosi maksymalnie 150 m², co łącznie daje 300 m² powierzchni zabudowy budynków. Zwiększenie powierzchni zabudowy do 195 m² daje łącznie 390 m² powierzchni budynków w granicy działki. Zmiana parametru zgodnie z wnioskiem mogłaby umożliwić budowę budynków o znacznych gabarytach, odbiegających od gabarytów otaczającej zabudowy jednorodzinnej;
 - 7) **odrzuć uwagę** o której mowa w **ust 5 pkt 5, lit. a**, w kwestii przeznaczenia działki nr 3556/122 i części działki 983/122 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Pozostała, wschodnia część działki nr 983/122, została w planie przeznaczona pod zabudowę jednorodzinną – jest to teren

o symbolu **MN2**. W związku z tym uwagę w tym zakresie uznaje się za bezprzedmiotową. Działka nr 3556/122 w związku ze złożonymi uwagami podczas wcześniejszych wyłożeń do publicznego wglądu, została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. W związku z podmiejskim charakterem dzielnicy oraz sąsiadującą zabudowa mieszkaniową jednorodzinną i usługową, zabudowa charakteryzować się będzie niskimi wskaźnikami zabudowy oraz gabarytami dopasowanymi do otoczenia i charakteru dzielnicy. Przy ustalaniu przeznaczenia działki uwzględniono jej położenie bezpośrednio przy drodze krajowej DK1 oraz wydane w latach ubiegłych decyzje o warunkach zabudowy;

8) **przyjąć w części uwagę** o której mowa w **ust 5 pkt 5, lit. b**, w części dotyczącej usunięcia z rysunku planu drogi oznaczonej symbolem **KDW1**. Działka o numerze 3559/114 zostanie w całości przeznaczona pod zabudowę mieszkaniowo-usługową **MU6**. W związku z tym, że działka należy do osoby prywatnej, Gmina chcąc przeznaczyć teren pod tereny zielone, zobowiązana byłaby do wykupu gruntu od tej osoby. W dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, działka należy do obszaru zabudowy usługowo-mieszkaniowej niskiej. Właściciel działki o nr 3559/114 zdecyduje o przeznaczeniu i sposobie zagospodarowaniu działki zgodnie z przeznaczeniem uzyskanym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;

9) **odrzuć uwagę jako bezprzedmiotową** o której mowa w **ust 5 pkt 6, lit. a**, w zakresie całego przebiegu drogi zbiorczej (tzw. obwodnicy Cielmic) wyznaczonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy z uzasadnienie jak w **pkt. 3 lit b**. Natomiast drogi lokalne, w granicach obszaru objętego trzecim wyłożeniem do publicznego wglądu, zostały uwzględnione, przy czym możliwość kontynuacji wyznaczonej w projekcie planu drogi o symbolu **KDL1** zabezpieczają tereny zieleni oznaczone symbolem **Z1**. Droga będzie realizowana w oparciu o tzw. specustawę drogową (zezwolenie na realizację inwestycji drogowej). W związku z tym uwagę w tym zakresie uznaje się za bezzasadną;

10) **odrzuć uwagę jako bezprzedmiotową** o której mowa w **ust 5 pkt 6, lit. b**, ponieważ zgłoszona uwaga nie dotyczy wprost zakresu projektu planu oraz rozwiązań planistycznych w nim przyjętych w związku z czym uznaje się ją jako bezprzedmiotową. Konsekwencje finansowe uchwalenia planu miejscowego ujęte są w prognozie skutków finansowych omawiającej te zagadnienia, stanowiącej dokument opracowywany jako element procedury planistycznej dla obszaru w granicach objętych tą procedurą.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XV/311/20

Rady Miasta Tychy

z dnia 27 lutego 2020 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ulicą Beskidzką, Rzeką Gostynką oraz granicami administracyjnymi miasta Tychach – etap I

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) Rada Miasta Tychy stwierdza, że:

- 1) do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Tychy, wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **dla obszaru pomiędzy ulicą Beskidzką, Rzeką Gostynką oraz granicami administracyjnymi miasta Tychach – etap I**, należy:
 - a) wydzielenie gruntów, budowa lub przebudowa dróg publicznych w terenach o symbolach: **KDGP1, KDZ1, KDL1-KDL3, KDD1-KDD4** wraz z urządzeniami budowlanymi oraz oświetleniem,
 - b) wydzielenie gruntów, pod teren obsługi pasażerskiego transportu zbiorowego o symbolu **KS2**.
- 2) inwestycje wymienione w pkt. 1 będą finansowane z budżetu Gminy Tychy;
- 3) jako źródło finansowania dopuszcza się również środki zewnętrzne.