



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 4 września 2020 r.

Poz. 6492

UCHWAŁA NR XIX/402/20 RADY MIASTA TYCHY

z dnia 27 sierpnia 2020 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), art. 12 ust. 3 Ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015, poz. 774 z późn. zm.), na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Przestrzennej i Infrastruktury,

Rada Miasta Tychy stwierdza,

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

i uchwała

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

§ 1. 1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Rozdział 1 - Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2 - Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu;
- 3) Rozdział 3 - Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 4) Rozdział 4 - Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 5) Rozdział 5 - Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 6) Rozdział 6 - Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) Rozdział 7 - Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

8) Rozdział 8 - Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;

9) Rozdział 9 - Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w odniesieniu do planu nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 4, 5, 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

2. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:

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

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

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 4. Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

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

§ 5. Pojęcia użyte w planie oznaczają:

- 1) **obszar planu** – wszystkie tereny objęte granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) **teren** – część obszaru planu wyodrębniona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym ją spośród innych terenów, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
- 3) **zabudowa** – obiekt budowlany lub obiekty budowlane, w tym budynek lub zespół budynków, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość

użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, dojazdami, parkingami, garażami, zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;

- 4) **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) podziemnych obiektów budowlanych, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, dróg wewnętrznych, stanowisk postojowych,
 - b) balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji wysuniętych na odległość maks. 1,5 m;
- 5) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maksimum 12°;
- 6) **wysokość budynków** - wysokość budynku, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2015, poz. 1422);
- 7) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektów budowlanych, w tym wysokość:
 - a) budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi ponad budynkami - mierzona od poziomu terenu przy najniższym 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;
- 8) **powierzchnia zabudowy budynków** - powierzchnia zabudowy budynków, o której mowa w Polskiej Normie, dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych PN-ISO 9836: 1997, przywołanej w Rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2018, poz. 1935);
- 9) **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, z wykluczeniem powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, szopy);
- 10) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 11) **zieleni urządzona** – zespoły zieleni ukształtowane w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem lokalizacji placów zabaw, urządzeń sportowych, obiektów małej architektury, ciągów pieszych lub rowerowych oraz ciągów pieszo-jezdnych;
- 12) **usługi społeczne** - usługi związane z zaspokojeniem zbiorowych i ogólnospołecznych potrzeb ludności, jak usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji oraz opieki zdrowotnej, pomocy społecznej, publicznej administracji, punkty i urzędy pocztowe, usługi z zakresu utrzymania porządku publicznego i bezpieczeństwa;
- 13) **usługi biurowe** - działalność administracji publicznej i gospodarczej, usługi finansowe i ubezpieczeniowe, działalność związana z obsługą rynku nieruchomości, biura projektowe i rachunkowe, kancelarie, agencje reklamowe, redakcje prasowe, a także inna podobna działalność prowadzona w biurach;
- 14) **usługi drobne** – usługi handlu detalicznego, gastronomii, usługi szewskie, krawieckie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, ochrony zdrowia, naprawa artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, studia wizażu i odchudzania, solaria, gabinety masażu, punkty apteczne i apteki, pralnie, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
- 15) **terenowe obiekty sportu i rekreacji** - urządzenia lub zespoły urządzeń na wolnym powietrzu służące do sportu i rekreacji;

16) **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. z 2019 r. poz. 2410 z późn. zm.).

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

- 1) **MN1 – MN17** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **UO1** – teren zabudowy usługowej w zakresie usług społecznych;
- 3) **UK1** – teren zabudowy usługowej w zakresie kultu religijnego;
- 4) **US1, US2** - tereny sportu i rekreacji;
- 5) **RM1, RM2** - tereny zabudowy zagrodowej;
- 6) **R1, R2** - tereny rolnicze;
- 7) **ZP1 – ZP3** - tereny zieleni urządzonej;
- 8) **Z1, Z2** - tereny zieleni;
- 9) **WS1, WS2** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 10) **KS1** - teren parkingu;
- 11) **KDL1, KDL2** - tereny komunikacji – drogi publiczne klasy lokalnej;
- 12) **KDD1 – KDD10** - tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 13) **KDW1 – KDW3** - tereny komunikacji – drogi wewnętrzne.

Rozdział 2.

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

§ 7. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolami: **MN1 – MN17**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem w lokalach użytkowych usług: drobnych, biurowych i społecznych;
- 2) forma zabudowy – wolnostojąca;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) intensywność zabudowy - min. 0,01, maks. 1,0;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenów o symbolach: **MN2, MN4, MN5, MN6, MN9, MN10** - maks. 25%,
 - b) dla terenów o symbolach: **MN1, MN3, MN7, MN8, MN11** - maks. 30%,
 - c) dla terenów o symbolach: **MN12 – MN17** - maks. 35%;
- 6) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
 - a) mieszkalnego o wysokości powyżej 6,0 m - maks. 250,0 m²,
 - b) garażowego i gospodarczego - maks. 80,0 m²;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenów o symbolach: **MN12 – MN17** – min. 40%,
 - b) dla terenów o symbolach innych niż wymienione w **lit. a** - min. 45%;
- 8) geometria dachów:

- a) budynków mieszkalnych - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 42°;
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących:
 - dachy płaskie,
 - dachy jednospadowe, dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 42°;
 - c) obiektów małej architektury - dowolna;
- 9) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m, w tym wysokość budynków:
- a) mieszkalnych - maks. 9,0 m,
 - b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących oraz obiektów małej architektury - maks. 5,0 m;
- 10) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
- a) warunków, o których mowa w **pkt 1-9** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) warunku, o którym mowa w **pkt 3** – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
 - c) warunków, o których mowa w **pkt 8 i 12** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu, kolorystyki połaci dachowych jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
- 11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 22**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1-8**;
- 12) nakaz realizacji pokryć dachowych dla dachów innych niż dachy płaskie w kolorze brązowym, grafitowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;
- 13) zakaz lokalizacji:
- a) tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
 - c) budynków gospodarczych lub garaży o elewacji z blachy,
 - d) ogrodzeń betonowych lub z blachy,
 - e) tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów umieszczanych na budynkach lub ogrodzeniach, o powierzchni nie większej niż 1,5 m² i o łącznej powierzchni nie większej niż 3,0 m² w odniesieniu do działki budowlanej;
- 14) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla pojedynczego budynku mieszkalnego - min. 600 m².

§ 8. Dla terenu zabudowy usługowej w zakresie usług społecznych, oznaczonego symbolem UO1, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa usługowa, w zakresie usług społecznych,
 - b) terenowe obiekty sportu i rekreacji;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 30%;
- 4) intensywność zabudowy - min. 0,01, maks. 1,2;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 40%;
- 6) geometria dachów:

- a) budynków usługowych:
- dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 35°,
 - dachy płaskie,
- b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących:
- dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 35°,
 - dachy płaskie,
- c) obiektów małej architektury - dowolna;
- 7) wysokość zabudowy - maks. 14,0 m, w tym budynków:
- a) usługowych - maks. 9,0 m,
 - b) innych niż wymienione w **lit. a** oraz obiektów małej architektury - maks. 5,0 m;
- 8) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają warunku, o którym mowa w **pkt 6** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
- 9) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 22**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1-6**;
- 10) zakaz lokalizacji:
- a) tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - b) budynków gospodarczych lub garaży;
 - c) ogrodzeń pełnych oraz betonowych lub z blachy
 - d) tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów umieszczanych na budynkach lub ogrodzeniach, o powierzchni nie większej niż 1,5 m² i o łącznej powierzchni nie większej niż 3,0 m² w odniesieniu do działki budowlanej.
- § 9. Dla terenu zabudowy usługowej w zakresie kultu religijnego, oznaczonego symbolem UK1, ustala się:**
- 1) przeznaczenie:
- a) zabudowa usługowa w zakresie kultu religijnego wraz z zapleczem mieszkalno-socjalnym,
 - b) dopuszczenie usług w zakresie: kultury, oświaty, edukacji i pomocy społecznej, handlu związanego z przeznaczeniem o którym mowa w **lit. a**;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 45%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 25%;
- 5) intensywność zabudowy - min. 0,01, maks. 1,2;
- 6) geometria dachów - dowolna;
- 7) wysokość zabudowy - maks. 27,0 m, w tym wysokość:
- a) budynków usługowych w zakresie kultu religijnego, wież, dzwonnicy - maks. 22,0 m,
 - b) budynków zaplecza mieszkalno-socjalnego i budynków usługowych o których mowa w **pkt 1 lit b** - maks. 10,0 m,
 - c) wiat wolnostojących, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - maks. 6,0 m;
- 8) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 22**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1-6**;

9) zakaz lokalizacji:

- a) budynków gospodarczych, garaży,
- b) ogrodzeń betonowych lub z blachy;

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

1) przeznaczenie:

- a) terenowe obiekty sportu i rekreacji, w tym z zakresu jazdy konnej,
- b) zieleni, w tym zieleni urządzonej;

2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) obiektów tymczasowych: przekryć namiotowych, powłok pneumatycznych,
- b) urządzeń wodnych, w tym suchych zbiorników retencyjnych;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - min. 75%;

4) wysokość zabudowy – maks. 16,0 m, w tym:

- a) obiektów tymczasowych - maks. 14,0 m,
- b) obiektów innych niż wymienione w **lit. a** oraz obiektów małej architektury - maks. 5,0 m;

5) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 22**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1-3**;

6) zakaz lokalizacji:

- a) ogrodzeń pełnych oraz betonowych lub z blachy,
- b) tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów umieszczanych na budynkach lub ogrodzeniach, o powierzchni nie większej niż 1,5 m² i o łącznej powierzchni nie większej niż 3,0 m² w odniesieniu do działki budowlanej.

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

1) przeznaczenie:

- a) terenowe obiekty sportu i rekreacji, w tym z zakresu jazdy konnej,
- b) budynki stajni, zaplecza sanitarnego, socjalnego i technicznego,
- c) zieleni, w tym zieleni urządzonej;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 10%;

4) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku - maks. 250,0 m²;

5) intensywność zabudowy - min. 0,01, maks. 0,1;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - min. 65%;

7) geometria dachów - dowolna;

8) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m, w tym budynków, tymczasowych obiektów budowlanych, obiektów małej architektury - maks. 6,0 m;

9) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 22**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1-7**;

10) zakaz lokalizacji:

- a) ogrodzeń pełnych oraz betonowych lub z blachy,
- b) tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów umieszczanych na budynkach lub ogrodzeniach, o powierzchni nie większej niż 1,5 m² i o łącznej powierzchni nie większej niż 3,0 m² w odniesieniu do działki budowlanej.

§ 12. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolami RM1 – RM2, ustala się:

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

- c) tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów umieszczanych na budynkach lub ogrodzeniach, o powierzchni nie większej niż 1,5 m² i o łącznej powierzchni nie większej niż 3,0 m² w odniesieniu do działki budowlanej.

§ 13. Dla terenów rolniczych, oznaczonych symbolami R1 – R2, ustala się:

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

§ 14. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami ZP1- ZP3, ustala się:

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

§ 15. Dla terenów zieleni, oznaczonych symbolami Z1 – Z2, ustala się:

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

§ 16. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami WS1 i WS2, ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny wód powierzchniowych i urządzeń wodnych;
- 2) dopuszczenie:
 - a) mostów, mostków i kładek pieszych,

- b) zieleni urządzonej,
- c) lokalizacji budowli hydrotechnicznych i urządzeń wodnych.

§ 17. Dla terenu parkingu, oznaczonego symbolem KS1, ustala się:

- 1) przeznaczenie - parking terenowy;
- 2) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 5%;
- 3) wysokość zabudowy - maks. 14,0 m;
- 4) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 22 nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 2;
- 5) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej z zakresu bezprzewodowej łączności, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 2 i 3.

§ 18. Dla terenów komunikacji, oznaczonych symbolami KDL1 i KDL2, ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
 - a) dla terenu o symbolu KDL1 – min. 7,0 m, maks. 46,5 m,
 - b) dla terenu o symbolu KDL2 – min. 14,0 m, maks. 34,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych.

§ 19. Dla terenów komunikacji, oznaczonych symbolami KDD1 – KDD10, ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
 - a) dla terenu o symbolu KDD1 – min. 12,0 m, maks. 12,5 m,
 - b) dla terenu o symbolu KDD2 – min. 7,0 m, maks. 10,0 m,
 - c) dla terenu o symbolu KDD3 – min. 4,0 m, maks. 5,0 m,
 - d) dla terenu o symbolu KDD4 – min. 9,5 m, maks. 10,0 m,
 - e) dla terenu o symbolu KDD5 – min. 6,5 m, maks. 10,0 m,
 - f) dla terenu o symbolu KDD6 – min. 10,0 m, maks. 13,0 m,
 - g) dla terenu o symbolu KDD7 – min. 5,5 m, maks. 6,0 m,
 - h) dla terenu o symbolu KDD8 – min. 9,0 m, maks. 11,0 m,
 - i) dla terenu o symbolu KDD9 – min. 10,0 m, maks. 14,0 m,
 - j) dla terenu o symbolu KDD10 – min. 10,5 m, maks. 21,5 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych.

§ 20. Dla terenów komunikacji, oznaczonych symbolami KDW1 – KDW3, ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi wewnętrzne;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
 - a) dla terenu o symbolu KDW1 – min. 10,0 m, maks. 10,25 m,
 - b) dla terenu o symbolu KDW2 – min. 9,0 m, maks. 15,0 m,
 - c) dla terenu o symbolu KDW3 – min. 8,0 m, maks. 17,5 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych.

Rozdział 3.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

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

2. Ustala się nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:

- 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 2 stanowiska na mieszkanie, w tym stanowiska w garażu;
- 2) dla handlu bez samoobsługi i aptek - 1 stanowisko na 50 m² powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 stanowiska;
- 3) dla handlu z samoobsługą (do 2000 m² powierzchni użytkowej):
 - a) 1 stanowisko na 50 m² powierzchni handlowo-magazynowej,
 - b) 1 stanowisko na 3 stanowiska pracy,
 - c) 1 stanowisko dla samochodu ciężarowego,
lecz nie mniej niż 2 stanowiska;
- 4) dla usług biurowych, a w szczególności agencji reklamowych, biur księgowych, biur nieruchomości, biur projektowych, kancelarii, instytucji finansowych lub ubezpieczeniowych – 1 stanowisko na każde 20 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 stanowisko;
- 5) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych i innych podobnych – 1 stanowisko na 20 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 stanowiska;
- 6) dla kościołów i kaplic - 1 stanowisko na każde 60 m² powierzchni użytkowej;
- 7) dla restauracji, kawiarni:
 - a) 1 stanowisko na każde 4 miejsca konsumpcyjne wewnątrz budynku,
 - b) 1 stanowisko na każde 8 miejsc konsumpcyjnych na zewnątrz budynku;
- 8) dla barów, klubów – 1 stanowisko na każde 30 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 stanowisko;
- 9) dla usług oświaty i edukacji:
 - a) przedszkoli i żłobków - 1 stanowisko na 40 m² powierzchni użytkowej oraz 1 stanowisko na 2 stanowiska pracy,
 - b) szkół podstawowych - 1 stanowisko na 100 m² powierzchni użytkowej oraz 1 stanowisko na 2 stanowiska pracy;
- 10) dla usług zdrowia i opieki medycznej:
 - a) 2 stanowiska na 1 gabinet,
 - b) 2 stanowiska na 3 stanowiska pracy;
- 11) dla pozostałych usług – 1 stanowisko na każde 20 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 stanowisko.

3. Poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania lub strefami ruchu, o których mowa w art. 12a Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 470 z późn. zm.), ustala się nakaz zapewnienia stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 6-15;
- 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 16-40;
- 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 41-100;
- 4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk postojowych wynosi więcej niż 100.

4. Ustala się dla budynków usługowych nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla rowerów – min. 1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni użytkowej zabudowy.

5. Ustala się sposoby realizacji stanowisk postojowych, o których mowa w **ust. 2 i 3**, dla terenów oznaczonych symbolami: **MN1 – MN17, UO1, UK1, RM1 – RM2**, w formie:

- 1) parkingów terenowych,
- 2) garaży: nadziemnych, wbudowanych w budynki, podziemnych.

Rozdział 4.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych, z zastrzeżeniem **pkt 3**;
- 2) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 3) w **zakresie bezprzewodowej łączności** dopuszczenie lokalizacji w terenach o symbolach: **MN1 – MN17, RM1 – RM2** wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
- 4) w **zakresie zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom – dopuszczenie dostawy wody z sieci wodociągowej, w tym z istniejących wodociągów: Ø63 mm, Ø90 mm, Ø110 mm, Ø160 mm, Ø200 mm, Ø1200 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 5) w **zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzenia do sieci kanalizacji sanitarnej, w tym istniejących kanałów: Ø100 mm, Ø110 mm, Ø160 mm, Ø200 mm, Ø250 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 6) w **zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych, z dopuszczeniem odprowadzania do wód powierzchniowych śródlądowych oraz sieci kanalizacji deszczowej, w tym istniejących kanałów: Ø100 mm, Ø110 mm, Ø160 mm, Ø200 mm, Ø315 mm, Ø400 mm, Ø500 mm, Ø630 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 7) w **zakresie zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw z:
 - a) odnawialnych źródeł energii,
 - b) urządzeń zapewniających dostawę ciepła w kogeneracji,
 - c) indywidualnych źródeł ciepła,
 - d) zdalaczynnej sieci ciepłowniczej zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - e) sieci elektroenergetycznej;
- 8) w **zakresie zaopatrzenia w gaz** - dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów: Ø32 mm, Ø40 mm, Ø50 mm, Ø63 mm, Ø80 mm, Ø90 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 9) w **zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną** dopuszczenie dostaw z:
 - a) sieci elektroenergetycznej, w tym z linii elektroenergetycznych: średniego napięcia lub niskiego napięcia, oznaczonych na mapie zasadniczej,
 - b) odnawialnych źródeł energii,
 - c) urządzeń zapewniających dostawę energii elektrycznej w kogeneracji;
- 10) w **zakresie telekomunikacji** – dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących sieci i budowę nowych sieci i urządzeń;
- 11) w **zakresie gospodarki odpadami**:

- a) nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2010 z późn. zm.) oraz uchwałami Rady Miasta regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi,
- b) nakaz postępowania z odpadami zgodnie z ustawą z 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 797 z późn. zm.).

Rozdział 5.

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

§ 23. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
 - a) minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, o których mowa w **Rozdziale 2**,
 - b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **Rozdziale 4**;
- 2) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112) w oparciu o art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. 2020 poz. 1219):
 - a) w terenach o symbolach: **MN1 – MN17** jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,
 - b) w terenie o symbolu **UO1** jak dla „terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”,
 - c) w terenie o symbolu **US1, US2** jak dla „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych”.

Rozdział 6.

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

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

Rozdział 7.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

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

- 1) minimalna powierzchnia działki w terenach o symbolach:
 - a) **MN1 – MN17** – 600 m²,
 - b) **UO1, UK1** – 1000 m²,
 - c) **US1, US2** – 1500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki w terenach o symbolach:
 - a) **MN1 – MN17** – 18,0 m,
 - b) **UO1, UK1** – 25,0 m,
 - c) **US1, US2** – 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od min. 80° do maks. 100°.

2. Parametry scalenia i podziału nieruchomości, o których mowa w **ust. 1**, nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, a także powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

Rozdział 8.

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

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

Rozdział 9.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 27. W obszarze planu ustala się tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, oznaczone następującymi symbolami: **KDL1–KDL2, KDD1–KDD10, KS1**.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 29. 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 XIX/402/20
Rady Miasta Tychy
z dnia 27 sierpnia 2020 r.

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach – etap III

1. Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 2 kwietnia 2019 r. do 2 maja 2019 r.** projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach – etap III w wyznaczonym terminie (tj. do dnia 16 maja 2019 r.), wniesiono następujące uwagi:

- 1) uwagę złożoną przez osobę fizyczną, w dniu 3 kwietnia 2019 r. (pismo z dnia 3 kwietnia 2019 r.), dotyczącą zmiany terenów rolniczych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z uwzględnieniem przebiegu drogi wewnętrznej zgodnie z załącznikiem;
- 2) uwagę złożoną przez osobę fizyczną, w dniu 29 kwietnia 2019 r. (pismo z dnia 29 kwietnia 2019 r.), dotyczącą zmiany przebiegu drogi o symbolu KDL2 na działce o numerze ewidencyjnym 716/30;
- 3) uwagę złożoną przez osoby fizyczne, w dniu 2 maja 2019 r. (pismo z dnia 2 maja 2019 r.), dotyczącą przeznaczenia działki, o numerze ewidencyjnym 360/42, pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 4) uwagę złożoną przez osobę fizyczną, w dniu 6 maja 2019 r. (pismo z dnia 6 maja 2019 r.), dotyczącą korekty przebiegu drogi KDL2 poza obrys nieruchomości o numerze ewidencyjnym 714/30;
- 5) uwaga złożona przez osoby fizyczne, w dniu 13 maja 2019 r. (pismo z dnia 9 maja 2019 r.), dotycząca likwidacji drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW1;
- 6) uwaga złożona przez osoby fizyczne, w dniu 13 maja 2019 r. (pismo z dnia 9 maja 2019 r.), dotycząca rezygnacji z przebiegu drogi KDL2 po działkach 1446/35, 913/35;
- 7) uwagę złożoną przez osoby fizyczne, w 14 maja 2019 r. (pismo z dnia 13 maja 2019 r.), dotyczącą przeznaczenia działek, o numerach ewidencyjnych 913/35, 914/35, 915/35, 916/35, 917/35, 918/35, 920/37, na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 8) uwagę złożoną przez osobę fizyczną, w dniu 14 maja 2019 r. (pismo z dnia 14 maja 2019 r.), dotyczącą przeznaczenia działek, o numerach ewidencyjnych 913/35, 914/35, 915/35, 916/35, 917/35, 920/37, na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) uwaga złożona przez osoby fizyczne, w dniu 13 maja 2019 r. (pismo z dnia 13 maja 2019 r.), dotycząca przeznaczenia działek, o numerach ewidencyjnych 920/37, 1441/35, 1462/35, 1466/35, 1467/35 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 10) uwaga złożona przez osoby fizyczne, w dniu 13 maja 2019 r. (pismo z dnia 13 maja 2019 r.), dotycząca likwidacji drogi KDW1 oraz zniesienia linii zabudowy;
- 11) uwagę złożoną przez osobę fizyczną, w dniu 15 maja 2019 r. (pismo z dnia 15 maja 2019 r.), dotyczącą przesunięcia drogi KDL2, tak by proporcjonalnie zajmowała działki po obu stronach planowanej inwestycji;
- 12) uwagę złożoną przez osobę fizyczną w dniu 16 maja 2019 r. (pismo z dnia 14 maja 2019 r.), dotyczącą przeznaczenia działki, o numerze ewidencyjnym 613/48, na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 13) uwagę złożoną przez osobę fizyczną w dniu 16 maja 2019 r. (pismo z dnia 14 maja 2019 r.), dotyczącą przeznaczenia działek, o numerach ewidencyjnych 612/48, 592/48 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 14) uwagę złożoną przez osoby fizyczne w dniu 16 maja 2019 r. (pismo z dnia 14 maja 2019 r.), dotyczącą likwidacji drogi KDD4;

- 15) uwagę złożoną przez osoby fizyczne w dniu 16 maja 2019 r. (pismo z dnia 14 maja 2019 r.), dotyczącą przeznaczenia terenu od strony południowej planowanej drogi KDL2 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 16) uwagę złożoną przez osobę fizyczną w dniu 16 maja 2019 r. (pismo z dnia 14 maja 2019 r.), dotyczącą przeznaczenia działek, o numerach ewidencyjnych 611/48, 592/48 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 17) uwagę złożoną przez osobę fizyczną w dniu 16 maja 2019 r. (pismo z dnia 14 maja 2019 r.), dotyczącą przeznaczenia działek, o numerach ewidencyjnych 614/48, 592/48 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 18) uwagę złożoną przez osoby fizyczne, czterema pismami o tej samej treści, w dniu 16 maja 2019 r. (pismo z dnia 16 maja 2019 r.), dotycząca wykupu całości działki 690/48, jeżeli jej część zostanie przeznaczona pod drogę;
- 19) uwagę złożoną przez osoby fizyczne, czterema pismami o tej samej treści, w dniu 16 maja 2019 r. (pismo z dnia 16 maja 2019 r.), dotycząca przeznaczenia działki, o numerze ewidencyjnym 691/48, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 20) uwagę złożoną przez osoby fizyczne w dniu 16 maja 2019 r., dotycząca przeznaczenia działek, o numerach ewidencyjnych 616/48, 617/48, 618/48, 619/48 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 21) uwagę złożoną przez osoby fizyczne w dniu 16 maja 2019 r., dotycząca zwężenia szerokości w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KDD4.

2. Rada Miasta Tychy postanawia, że:

- 1) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 1**, została **przyjęta**;
- 2) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 2**, została **przyjęta**;
- 3) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 3**, została **przyjęta w części**, poprzez przeznaczenie północnego fragmentu wnioskowanego obszaru na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zachowanie terenów rolniczych na południowej części wnioskowanej działki ma na celu zapobieganie negatywnym skutkom związanym z rozpraszaniem zabudowy. Zgodnie z przepisami art. 1 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez lokalizowanie nowej zabudowy w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy lub na innych terenach wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy, przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się m. in. najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej. Takie rozwiązanie sprzyja zapewnieniu odpowiedniego środowiska zamieszkania w omawianym terenie oraz ochronie kompozycji urbanistycznej obszaru;
- 4) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 4**, została **odrzucona**, ze względu na konieczność wyznaczenia trójkątów widoczności - przy zbliżaniu się do skrzyżowania po drodze podporządkowanej powinna być zapewniona widoczność drogi z pierwszeństwem przejazdu umożliwiającą podjęcie decyzji o wykonaniu zamierzonego manewru lub o konieczności zatrzymania się przed skrzyżowaniem. Poprawny układ komunikacyjny jest podstawą prawidłowego funkcjonowania struktury osadniczej;
- 5) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 5**, została **przyjęta**;
- 6) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 6**, została **przyjęta**;
- 7) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 7**, została **przyjęta w części**, poprzez przeznaczenie działek o numerach ewidencyjnych 913/35, 914/35, 915/35, 916/35, 917/35 oraz północnego fragmentu działki 920/37 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uwagę odrzucono dla działki 918/35 oraz fragmentów działki 920/37 (tj. dla fragmentu przeznaczonego pod drogę o symbolu KDL2 oraz dla fragmentu w południowej części, dla którego pozostawiono przeznaczenie rolnicze, stanowiące obszar rezerwy terenowej pod zabudowę - do przeznaczenia w kolejnych edycjach planu miejscowego). Uzasadnienie przyjętych rozwiązań jak w **pkt 1**;

- 8) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 8**, została **przyjęta w części**, poprzez przeznaczenie działek o numerach ewidencyjnych 913/35, 914/35, 915/35, 916/35, 917/35 oraz północnego fragmentu działki 920/37 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uwagę odrzucono dla fragmentów działki 920/37 (tj. dla fragmentu przeznaczonego pod drogę o symbolu KDL2 oraz dla fragmentu w południowej części, dla którego pozostawiono przeznaczenie rolnicze, stanowiące obszar rezerwy terenowej pod zabudowę - do przeznaczenia w kolejnych edycjach planu miejscowego). Uzasadnienie przyjętych rozwiązań jak w **pkt 1**;
- 9) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 9**, została **przyjęta w części**, poprzez przeznaczenie działek o numerach ewidencyjnych, 1441/35, 1462/35, 1466/35 pod zabudowę mieszkaniową. Uwagę odrzucono dla działki 1467/35, oraz fragmentów działki 920/37 (tj. dla fragmentu przeznaczonego pod drogę o symbolu KDL2 oraz dla fragmentu w południowej części, dla którego pozostawiono przeznaczenie rolnicze, stanowiące obszar rezerwy terenowej pod zabudowę - do przeznaczenia w kolejnych edycjach planu miejscowego). Uzasadnienie przyjętych rozwiązań jak w **pkt 1**;
- 10) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 10**, została **przyjęta**;
- 11) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 11**, została **przyjęta w części**, poprzez przesunięcie skrzyżowania drogi KDL2 z drogą KDL1 w kierunku północnym;
- 12) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 12**, została **odrzucona**, ponieważ zachowanie terenów rolniczych na wnioskowanej działce ma na celu zapobieganie negatywnym skutkom związanym z rozpraszaniem zabudowy. Zgodnie z przepisami art. 1 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez lokalizowanie nowej zabudowy w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy lub na innych terenach wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy, przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się m. in. najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej. Takie rozwiązanie sprzyja zapewnieniu odpowiedniego środowiska zamieszkania w omawianym terenie oraz ochronie kompozycji urbanistycznej obszaru.
- 13) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 13**, została **odrzucona** - uzasadnienie przyjętych rozwiązań jak w **pkt 7**;
- 14) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 14**, została **odrzucona**, ze względu na konieczność zapewnienia właściwych powiązań komunikacyjnych dla obsługi nowo wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wkraczając z zabudową na tereny niezainwestowane, należy kształtować strukturę osadniczą dążąc do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Poprawny układ komunikacyjny jest podstawą prawidłowego funkcjonowania tej struktury osadniczej i umożliwia rozwój zabudowy;
- 15) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 15**, została **przyjęta**;
- 16) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 16**, została **odrzucona** - uzasadnienie przyjętych rozwiązań jak w **pkt 7**;
- 17) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 17**, została **przyjęta**;
- 18) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 18**, została **odrzucona jako bezprzedmiotowa**, ponieważ plan miejscowy przeznacza teren pod określone cele. Kwestie wykupów terenu przeznaczonych pod drogi regulują ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz o gospodarce nieruchomościami;
- 19) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 19**, została **przyjęta w części**, poprzez przeznaczenie północnego fragmentu działki 691/48 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uwagę odrzucono dla fragmentów wnioskowanej działki (tj. dla fragmentu przeznaczonego pod drogę o symbolu KDL2 oraz dla fragmentu w południowej części, dla którego pozostawiono przeznaczenie rolnicze, stanowiące obszar rezerwy terenowej pod zabudowę - do przeznaczenia w kolejnych edycjach planu miejscowego). Uzasadnienie przyjętych rozwiązań jak w **pkt 1**;
- 20) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 20**, została **przyjęta w części**, poprzez przeznaczenie działek o numerach ewidencyjnych 618/48, 619/48 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uwagę odrzucono dla działek 616/48, 617/48. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań jak w **pkt 1**;

21) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 21**, została **odrzucona**, ze względu na konieczność zapewnienia właściwych powiązań komunikacyjnych dla obsługi nowo wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodnie z przepisami art. 7 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r., poz. 124) Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających nie powinna być mniejsza niż 10 m. Przepis dopuszcza zawężenie drogi w wyjątkowych wypadkach, uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, które w tym wypadku nie występują. Poprawny układ komunikacyjny jest podstawą prawidłowego funkcjonowania tej struktury osadniczej i umożliwia rozwój zabudowy.

3. Rada Miasta Tychy stwierdza, że do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 27 stycznia 2020 r. do 24 lutego 2020 r.** projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach – etap III w wyznaczonym terminie (tj. do dnia 9 marca 2020 r.), wniesiono następujące uwagi:

- 1) uwagę złożoną przez osoby fizyczne 24 lutego 2020 r., dotyczącą dopuszczenia budowy domu z płaskim dachem na terenie o symbolu MN6;
- 2) uwagę złożoną przez osoby fizyczne 3 marca 2020 r., dotyczącą powiększenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu MN2 w ramach działki nr 859/47;
- 3) uwagę złożoną przez osoby fizyczne 3 marca 2020 r., dotyczącą zmiany przeznaczenia terenu rolniczego na teren sportu i rekreacji;
- 4) uwagę złożoną przez osoby fizyczne 6 marca 2020 r., dotyczącą odstąpienia od zabudowy zagrodowej dla części terenu o symbolu RM1 i przeznaczenia go na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) uwagę złożoną przez osoby fizyczne 6 marca 2020 r., dotyczącą zmiany parametrów przyjętych dla terenu o symbolu MN2 na przyjęte dla terenu MN3 – **odrzuć**;
- 6) uwagę złożoną przez osoby fizyczne 6 marca 2020 r., dotyczącą zmiany przeznaczenia działek nr 611/48, 612/48, 613/48 i pozostałej części działki nr 529/48 stanowiących tereny rolnicze na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) uwagę złożoną przez osobę fizyczną 9 marca 2020 r., dotyczącą zmiany przeznaczenia działki nr 617/48 na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 8) dwie uwagi złożone przez osoby fizyczne 9 marca 2020 r., dotyczące zwiększenia wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy dla terenu o symbolu MN2;
- 9) dwie uwagi złożone przez osoby fizyczne 9 marca 2020 r., dotyczące przywrócenia zjazdu z drogi o symbolu KDL2 naprzeciwko drogi o symbolu KDD4;
- 10) uwagę złożoną przez osoby fizyczne 9 marca 2020 r., dotyczącą zmniejszenia szerokości pasa drogowego terenu o symbolu KDD4;
- 11) uwagę złożoną przez osoby fizyczne 9 marca 2020 r., dotyczącą zmiany przeznaczenia działki nr 616/48 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Rada Miasta Tychy postanawia, że

- 1) uwaga, o której mowa w **ust. 3 pkt 1**, została **odrzucona**, ze względu na specyfikę terenu (tj. podmiejski charakter dzielnicy z dominacją zabudowy z dachami spadzistymi, położenie w terenach jeszcze niezabudowanych). Ponadto, z uwagi na lokalne uwarunkowania i cel gospodarki przestrzennej, jakim jest prowadzenie procesów urbanizacji w sposób zaplanowany spójne ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania przestrzennego (w tym utrzymanie jednorodnej geometrii dachów), pozwolą na zagospodarowanie nowych terenów w sposób uporządkowany i harmonijny. W związku z powyższym w rozwiązaniach planistycznych przyjęto dachy spadziste dla wszystkich nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną położonych na południe od planowanej drogi lokalnej o symbolu KDL2;
- 2) uwaga, o której mowa w **ust. 3 pkt 2**, została **przyjęta**;
- 3) uwaga, o której mowa w **ust. 3 pkt 3**, została **odrzucona**, ponieważ zgodnie z przepisami art. 1 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego,

efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez lokalizowanie nowej zabudowy w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy lub na innych terenach wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy, przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się m. in. najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej. Takie rozwiązanie sprzyja zapewnieniu odpowiedniego środowiska zamieszkania w omawianym terenie oraz ochronie kompozycji urbanistycznej obszaru. W założeniach planistycznych przyjęto, że tereny położone na południe od linii rozgraniczających tereny MN2, MN5, MN6, MN9 pozostawiono jako tereny rolnicze zgodnie ze stanem istniejącym i mogą stanowić rezerwę dla ich zagospodarowania w przyszłości;

- 4) uwaga, o której mowa w **ust. 3 pkt 4**, została **przyjęta**;
- 5) uwaga, o której mowa w **ust. 3 pkt 5**, została **odrzucona**, ze względu na lokalizację terenu (tj. obszar podmiejski, w sąsiedztwie terenów otwartych i leśnych) założeniem planu jest łagodzenie wpływu urbanizacji nowych terenów zarówno na aktualną jakość zamieszkania w dzielnicy, jak i środowisko naturalne, poprzez kształtowanie nowej zabudowy z mniejszą intensywnością niż na terenach silnie zurbanizowanych. Z tego też względu dla wszystkich terenów położonych na południe od projektowanej drogi lokalnej o symbolu KDL2 przyjęto inne parametry i wskaźniki niż na terenach po stronie północnej, w tym o symbolu MN3;
- 6) uwaga, o której mowa w **ust. 3 pkt 6**, została **przyjęta w części** dotyczącej działek nr 612/48 i 613/48, a w pozostałej części odrzucona - uzasadnienie jak w **pkt 2**;
- 7) uwaga, o której mowa w **ust. 3 pkt 7**, została **przyjęta**;
- 8) uwagi, o których mowa w **ust. 3 pkt 8**, zostały **odrzucone** - uzasadnienie jak w **pkt 3**;
- 9) uwagi, o których mowa w **ust. 3 pkt 9**, zostały **odrzucone**, ponieważ planowany publiczny układ komunikacyjny nie przewiduje przedłużenia drogi o symbolu KDD4 w kierunku południowym, a obsługa komunikacyjna terenu MN2 będzie realizowana w postaci dróg wewnętrznych;
- 10) uwaga, o której mowa w **ust. 3 pkt 10**, została **przyjęta**;
- 11) uwaga, o której mowa w **ust. 3 pkt 11**, została **odrzucona** - uzasadnienie jak w **pkt 2**.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIX/402/20
Rady Miasta Tychy
z dnia 27 sierpnia 2020 r.

o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach – etap III

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) Rada Miasta Tychy stwierdza, że:

- 1) do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Tychy, wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach – etap III zalicza się zagospodarowanie pasów drogowych wskazanych w uchwale jako tereny komunikacji: drogi publiczne klasy lokalnej, drogi publiczne klasy dojazdowej i teren parkingu, oznaczone symbolami **KDL1, KDL2, KDD1-KDD10 i KS1**;
- 2) inwestycja wskazana w pkt 1 będzie finansowana lub współfinansowana z budżetu Gminy Tychy lub jednostek organizacyjnych Gminy Tychy;
- 3) jako źródło finansowania dopuszcza się również środki zewnętrzne.