

**UCHWAŁA NR XXX/598/21  
RADY MIASTA TYCHY**

**z dnia 26 sierpnia 2021 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic:  
Katowickiej, Jałowcowej, Zwierzynieckiej, Czarnej i Oświęcimskiej w Tychach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 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 w rejonie ulic: Katowickiej, Jałowcowej, Zwierzynieckiej, Czarnej i Oświęcimskiej w Tychach nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”, które zostało przyjęte Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.

**i uchwala**

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Katowickiej, Jałowcowej, Zwierzynieckiej, Czarnej i Oświęcimskiej w Tychach, zwany dalej planem.

**Rozdział 1.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1**

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Rozdział 1. Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2. Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu;
- 3) Rozdział 3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 4) Rozdział 4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 5) Rozdział 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 6) Rozdział 6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) Rozdział 7. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 8) Rozdział 8. Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 4, 5, 7, 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 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 1:1000, zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy” w skali 1:10 000 z oznaczeniem granic obszaru planu.

2. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
  - 2) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.
3. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

### § 3

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 50 ha w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację Uchwały Nr XLII/694/17 Rady Miasta Tychy z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Katowickiej, Jałowcowej, Zwierzynieckiej, Czarnej i Oświęcimskiej w Tychach.

### § 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) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- d) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów – zgodnie z § 6,
- e) strefa **(zi)** – zieleń izolacyjna;

2) informacyjne:

- a) istniejące wodociągi magistralne Ø 1400 mm i Ø 1600 mm,
- b) istniejące komory wodomierzowe,
- c) istniejąca sieć elektroenergetyczna 20 kV:
  - napowietrzna,
  - podziemna,
- d) 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) **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, miejscami parkingowymi, budynkami gospodarczymi, zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 4) **zabudowa mieszkaniowo-usługowa** – zabudowa, w której w budynkach wydzielone są lokale użytkowe o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku i jeden albo dwa lokale mieszkalne, albo budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki usługowe realizowane na wspólnej działce budowlanej;
- 5) **zabudowa usługowo-mieszkaniowa** – zabudowa, w której w budynkach wydzielone są jeden albo dwa lokale mieszkalne i lokale użytkowe;

- 6) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – zabudowa, w której w budynkach mieszkalnych występują więcej niż dwa lokale mieszkalne z dopuszczeniem lokali użytkowych, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 7) **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 lub ich części, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, dróg wewnętrznych, terenowych miejsc 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;
- 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 Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. poz. 1609);
- 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;
- 10) **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. z 2019 r., poz. 1065 z późn. zm.);
- 11) **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;
- 12) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 13) **kontur budynku** – linia zamknięta wyznaczona przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą linii przecięcia się zewnętrznych ścian budynku z powierzchnią terenu;
- 14) **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, usługi pocztowe;
- 15) **usługi biurowe** – usługi finansowe i ubezpieczeniowe, działalność związana z obsługą rynku nieruchomości, działalność naukowa i techniczna, biura projektowe i rachunkowe, kancelarie, agencje reklamowe, redakcje prasowe, a także inna podobna działalność prowadzona w biurach;
- 16) **usługi drobne** – usługi szewskie, krawieckie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawa artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, studia wizażu i odchudzania, solaria, gabinety masażu, pralnie, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
- 17) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, placów zabaw, urządzeń sportowych, ciągów pieszych, rowerowych, dróg pożarowych oraz podziemnego uzbrojenia terenu – wraz z urządzeniami budowlanymi, zapewniającymi możliwość użytkowania obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 18) **zieleń wysoka** – gatunki drzew osiągające wysokość powyżej 4 m;
- 19) **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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 777 z późn. zm.);

20) **elementy uzupełniające główną bryłę budynku** – należy przez to rozumieć m.in. takie elementy jak wykusze, lukarny, zadaszenia nad wejściami.

## § 6

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

- 1) **MN1 - MN11** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MNs1 - MNs6** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej;
- 3) **MNU1 - MNU6** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) **UMN1 - UMN5** – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
- 5) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 6) **U1 - U5** – tereny zabudowy usługowej;
- 7) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 8) **KDG** – teren komunikacji – droga publiczna klasy głównej;
- 9) **KDZ1 - KDZ3** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy zbiorczej;
- 10) **KDL1 i KDL2** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy lokalnej;
- 11) **KDD1 i KDD2** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 12) **KDW1 - KDW3** – tereny komunikacji – drogi wewnętrzne;
- 13) **KDP1 i KDP2** – tereny komunikacji – ciągi pieszo-rowerowe;
- 14) **KDX** – teren komunikacji – ciąg pieszo-jezdny.

### Rozdział 2.

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

## § 7

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolami **MN1 - MN11**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem w wydzielonym lokalu użytkowym, usług drobnych, usług biurowych i usług społecznych;
- 2) forma zabudowy:
  - a) wolnostojąca i bliźniacza,
  - b) dopuszczenie zabudowy szeregowej na terenach oznaczonych symbolami: **MN3, MN4, MN6 - MN8 i MN11**;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;
- 5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego w zabudowie:
  - a) wolnostojącej – maks. 250 m<sup>2</sup>,
  - b) bliźniaczej – maks. 125 m<sup>2</sup>;
- 6) łączna szerokość elewacji frontowej pojedynczego szeregu budynków – maks. 40 m;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) **MN1 - MN10** – min. 0,05, maks. 1,05,
  - b) **MN11** – min. 0,05, maks. 1,4;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 40%;
- 9) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami:
    - **MN1 i MN2** – dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,

- **MN3 i MN10** – dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 42°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
- **MN4 i MN5** – dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, oraz dachy płaskie,
- **MN6 - MN9 i MN11** – dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 42°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, oraz dachy płaskie,

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

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

a) mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami: **MN1 - MN10** o dachach:

- płaskich – maks. 8,0 m,
- innych niż płaskie – maks. 9,0 m,

b) mieszkalnych na terenie oznaczonym symbolem: **MN11** – maks. 9,0 m,

c) innych niż wymienione w **lit. a i b**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0 m;

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

12) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków materiałów takich jak:

- a) cegła, bądź okładzina ceglana, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,
- b) drewno, bądź okładzina drewniana, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,
- c) kamień, bądź okładzina kamienna, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,
- d) tynk o kolorystyce oznaczonej w paletcie kolorów RAL numerami: 9001 - 9003, 9010, 9016, 9018, 1000 - 1002, 1013 - 1015, 7001, 7004, 7030, 7032, 7033 - 7038, 7042, 7044, 7045, 7047, tj. w odcieniach bieli, beżu, żółci i szarości, z dopuszczeniem innej kolorystyki dla maksimum 20% powierzchni elewacji;

13) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej na granicy działki ewidencyjnej wyłącznie w przypadku przylegania do siebie tych budynków;

14) zakaz lokalizacji:

- a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
- b) tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu,
- c) wykonanych z blachy falistej i trapezowej: tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży;

15) 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 - 9, 11 i 12**;

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, o których mowa w **pkt 1 - 12** – 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 9 i 11** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym.

## § 8

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej, oznaczonych symbolami **MNs1 - MNs6**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem w wydzielonym lokalu użytkowym usług biurowych;
- 2) forma zabudowy – szeregowa, bliźniacza;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) **MNs1 i MNs3** – maks. 50%,
  - b) **MNs2 i MNs6** – maks. 35%,
  - c) **MNs4 i MNs5** – maks. 45%;
- 5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej – maks. 125 m<sup>2</sup>;
- 6) łączna szerokość elewacji frontowej pojedynczego szeregu budynków – maks. 40 m;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) **MNs1 i MNs3** – min. 0,05, maks. 1,5,
  - b) **MNs2 i MNs6** – min. 0,05, maks. 1,05,
  - c) **MNs4 i MNs5** – min. 0,05, maks. 1,35;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 40%;
- 9) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami:
    - **MNs1 - MNs3** – dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°, z dopuszczeniem innych form geometrii dachów dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
    - **MNs4 - MNs6** – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 30°, z dopuszczeniem innych form geometrii dachów dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
  - b) budynków innych niż wymienione w lit. a, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 10) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m, w tym wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych – maks. 9,0 m,
  - b) innych niż wymienione w lit. a, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0 m;
- 11) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
- 12) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków materiałów takich jak:
  - a) cegła, bądź okładzina ceglana, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,
  - b) drewno, bądź okładzina drewniana, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,
  - c) kamień, bądź okładzina kamienna, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,
  - d) tynk o kolorystyce oznaczonej w paletcie kolorów RAL numerami: 9001 - 9003, 9010, 9016, 9018, 1000 - 1002, 1013 - 1015, 7001, 7004, 7030, 7032, 7033 - 7038, 7042, 7044, 7045, 7047, tj. w odcieniach bieli, beżu, żółci i szarości, z dopuszczeniem innej kolorystyki dla maksimum 20% powierzchni elewacji;

13) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych na granicy działki ewidencyjnej wyłącznie w przypadku przylegania do siebie tych budynków;

14) zakaz lokalizacji:

- a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
- b) tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu,
- c) wykonanych z blachy falistej i trapezowej: tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży;

15) 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 - 9, 11 i 12;

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 - 12 – 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 9 i 11 – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii oraz kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym.

## § 9

Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych symbolami MNU1 - MNU6, ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z dopuszczeniem w lokalu użytkowym, usług drobnych, usług biurowych i usług społecznych,
- b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z wykluczeniem:
  - stacji paliw, myjni samochodowych,
  - hurtowni, magazynów, składów, baz transportowych,
  - gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów;
  - sprzedaży i wynajmu pojazdów samochodowych i wolnobieżnych,
  - stacji naprawy lub diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
  - zabudowy zamieszkania zbiorowego przeznaczonej na stały pobyt ludzi na terenach oznaczonych symbolami: MNU1, MNU2, MNU4 i MNU6,
- c) obsługa produkcji w gospodarstwach ogrodniczych, szkółkarskich oraz sadach na terenie oznaczonym symbolem: MNU3;

2) forma zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza;

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

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;

5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego w zabudowie:

a) wolnostojącej – maks. 250 m<sup>2</sup>,

b) bliźniaczej – maks. 125 m<sup>2</sup>;

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

7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 40%;

8) geometria dachów:

- a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych na terenach oznaczonych symbolami:
- **MNU1 i MNU2** – dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
  - **MNU3 - MNU6** – dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 42°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, oraz dachy płaskie,
- b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 9) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m, w tym wysokość budynków:
- a) mieszkalnych i mieszkalno-usługowych o dachach:
- płaskich – maks. 8,0 m,
  - innych niż płaskie – maks. 9,0 m,
- b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0 m;
- 10) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
- 11) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków materiałów takich jak:
- a) cegła, bądź okładzina ceglana, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,
- b) drewno, bądź okładzina drewniana, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,
- c) kamień, bądź okładzina kamienna, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,
- d) tynk o kolorystyce oznaczonej w palecie kolorów RAL numerami: 9001 - 9003, 9010, 9016, 9018, 1000 - 1002, 1013 - 1015, 7001, 7004, 7030, 7032, 7033 - 7038, 7042, 7044, 7045, 7047, tj. w odcieniach bieli, beżu, żółci i szarości, z dopuszczeniem innej kolorystyki dla maksimum 20% powierzchni elewacji,
- e) płyty elewacyjne w kolorystyce, o której mowa w **lit. d**, beton elewacyjny – dla budynków usługowych;
- 12) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej na granicy działki ewidencyjnej wyłącznie w przypadku przylegania do siebie tych budynków;
- 13) zakaz lokalizacji:
- a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami, za wyjątkiem przedsiębiorstw mających siedzibę w obszarze planu i prowadzących działalność gospodarczą w dniu wejścia planu w życie,
- b) tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu,
- c) wykonanych z blachy falistej i trapezowej: tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży;
- 14) 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 - 8, 10 i 11**;
- 15) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
- a) któregośkolwiek z warunków, o których mowa w **pkt 1 - 11** – 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 10** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym.

## § 10

Dla terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczonych symbolami **UMN1 - UMN5**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa usługowa, z wykluczeniem:

- stacji paliw,
- gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
- baz transportowych,
- hurtowni, magazynów i składów na terenie oznaczonym symbolem: **UMN5**,
- sprzedaży i wynajmu pojazdów samochodowych i wolnobieżnych na terenach oznaczonych symbolami: **UMN1, UMN2, UMN4 i UMN5**,
- stacji naprawy lub diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych na terenach oznaczonych symbolami: **UMN4 i UMN5**,

b) zabudowa usługowo-mieszkaniowa, z wykluczeniem usług, o których mowa w **lit. a**,

c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z dopuszczeniem w wydzielonym lokalu użytkowym, usług drobnych, usług biurowych i usług społecznych na terenach oznaczonych symbolami: **UMN1, UMN2 i UMN5**,

d) obsługa produkcji w gospodarstwach ogrodniczych na terenie oznaczonym symbolem: **UMN3**;

2) forma zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza;

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

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;

5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku – maks. 400 m<sup>2</sup>;

6) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,2, maks. 1,05;

7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 25%;

8) geometria dachów:

a) budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych i mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami: **UMN1 i UMN2** – dachy płaskie, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,

b) budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych i mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami: **UMN3 - UMN5** – dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 30°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, oraz dachy płaskie,

c) budynków innych niż wymienione w **lit. a i lit. b**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;

9) wysokość zabudowy – maks. 17,0 m, w tym wysokość budynków na terenach oznaczonych symbolami:

a) **UMN1 i UMN2** – maks. 12,0 m,

b) **UMN3 i UMN4**:

- o dachach płaskich – maks. 10,0 m,
- o dachach dwuspadowych – maks. 12,0 m,

c) **UMN5**:

- usługowych i usługowo-mieszkalnych – maks. 10,0 m,
- mieszkalnych – maks. 8,0 m,

- d) **UMN1 - UMN5** – innych niż usługowe, usługowo-mieszkalne oraz mieszkalne, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury i tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0 m;
- 10) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
- 11) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków materiałów takich jak:
- a) cegła, bądź okładzina ceglana, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,
  - b) drewno, bądź okładzina drewniana, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,
  - c) kamień, bądź okładzina kamienna, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,
  - d) tynk o kolorystyce oznaczonej w palecie kolorów RAL numerami: 9001 - 9003, 9010, 9016, 9018, 1000 - 1002, 1013 - 1015, 7001, 7004, 7030, 7032, 7033 - 7038, 7042, 7044, 7045, 7047, tj. w odcieniach bieli, beżu, żółci i szarości, z dopuszczeniem innej kolorystyki dla maksimum 20% powierzchni elewacji,
  - e) płyty elewacyjne w kolorystyce, o której mowa w **lit. d**, beton elewacyjny, aluminium, szkło – dla budynków usługowych i usługowo-mieszkalnych;
- 12) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej na granicy działki ewidencyjnej wyłącznie w przypadku przylegania do siebie tych budynków;
- 13) dla nowo realizowanych parkingów terenowych – nakaz realizacji nasadzeń zieleni wysokiej pomiędzy stanowiskami postojowymi w proporcji min. 1 nasadzenie na 6 stanowisk postojowych;
- 14) zakaz lokalizacji:
- a) miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów lub surowców poza budynkami,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu,
  - c) wykonanych z blachy falistej i trapezowej: tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży;
- 15) 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 - 8, 10 i 11**;
- 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, o których mowa w **pkt 1 - 11** – 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 10** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym.

## § 11

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonego symbolem **MW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji lokali użytkowych w zakresie usług drobnych, usług społecznych, usług biurowych, gastronomii i handlu detalicznego wyłącznie na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,2, maks. 1,5;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 45%;
- 6) geometria dachów – dachy płaskie, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku;

- 7) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m, w tym wysokość budynków:
- a) mieszkalnych – 9,5 m,
  - b) innych niż wymienione w **lit. b**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury – maks. 5,0 m;
- 8) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków materiałów takich jak:
- a) cegła, bądź okładzina ceglana, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,
  - b) drewno, bądź okładzina drewniana, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,
  - c) kamień, bądź okładzina kamienna, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,
  - d) tynk o kolorystyce oznaczonej w paletcie kolorów RAL numerami: 9001 - 9003, 9010, 9016, 9018, 1000 - 1002, 1013 - 1015, 1019, 7001, 7004, 7030, 7032, 7033 - 7038, 7042, 7044, 7045, 7047, tj. w odcieniach bieli, beżu, żółci i szarości, z dopuszczeniem innej kolorystyki dla maksimum 20% powierzchni elewacji,
  - e) płyty elewacyjne w kolorystyce, o której mowa w **lit. d**, beton elewacyjny;
- 9) dla nowo realizowanych parkingów terenowych – nakaz realizacji nasadzeń zieleni wysokiej pomiędzy stanowiskami postojowymi a budynkami mieszkalnymi w proporcji min. 1 nasadzenie na 4 stanowiska postojowe;
- 10) zakaz lokalizacji:
- a) miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów, towarów lub surowców poza budynkami,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych,
  - c) garaży wolnostojących i w zespołach, budynków gospodarczych;
- 11) 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 i 8**;
- 12) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
- a) któregośkolwiek z warunków, o których mowa w **pkt 1 - 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunku, o którym mowa w **pkt 2** – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
  - c) warunku, o którym mowa w **pkt 6** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii jak w stanie istniejącym.

## § 12

Dla **terenów zabudowy usługowej**, oznaczonych symbolami **U1 - U5**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa, z wykluczeniem:
  - a) usług oświaty,
  - b) sprzedaży i wynajmu pojazdów wolnobieżnych i samochodów ciężarowych,
  - c) gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
  - d) baz transportowych,
  - e) centrów logistycznych i magazynowych,
  - f) stacji paliw na terenie oznaczonym symbolem: **U4**,
  - g) sprzedaży i wynajmu pojazdów samochodowych na terenie oznaczonym symbolem: **U4**,
  - h) stacji naprawy lub diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych na terenie oznaczonym symbolem: **U4**;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami:

a) **U1, U4 i U5** – maks. 40%,

b) **U2** – maks. 60%,

c) **U3** – maks. 50%;

4) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku usługowego – maks. 2200 m<sup>2</sup>;

5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,05, maks. 1,8;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami:

a) **U1 i U5** – min. 25%,

b) **U4** – min. 20%,

c) **U2 i U3** – min. 15%;

7) geometria dachów:

a) budynków usługowych – dachy płaskie, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,

b) wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;

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

a) usługowych na terenach oznaczonych symbolami:

- **U1 - U3 i U5** – maks. 10,0 m,

- **U4** – maks. 12,0 m;

b) wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0 m;

9) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków materiałów takich jak:

a) cegła, bądź okładzina ceglana, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,

b) drewno, bądź okładzina drewniana, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,

c) kamień, bądź okładzina kamienna, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,

d) tynk o kolorystyce oznaczonej w paletcie kolorów RAL numerami: 9001 - 9003, 9010, 9016, 9018, 1000 - 1002, 1013 - 1015, 7001, 7004, 7030, 7032, 7033 - 7038, 7042, 7044, 7045, 7047, tj. w odcieniach bieli, beżu, żółci i szarości, z dopuszczeniem innej kolorystyki dla maksimum 20% powierzchni elewacji,

e) płyty elewacyjne w kolorystyce, o której mowa w **lit. d**, beton elewacyjny, aluminium, szkło;

10) dla nowo realizowanych parkingów terenowych – nakaz realizacji nasadzeń zieleni wysokiej pomiędzy stanowiskami postojowymi w proporcji min. 1 nasadzenie na 6 stanowisk postojowych;

12) na terenie oznaczonym symbolem **U4** – w strefie (**zi**) o szerokości 15,0 m od strony terenu oznaczonego symbolem **KDD2**, oznaczonej na rysunku planu, nakaz urządzenia zieleni izolacyjnej, kształtowanej w formie zieleni wielopiętrowej, stanowiącej izolację wizualną oraz funkcjonalną, w tym zieleni wysoka oraz zimozielona, z dopuszczeniem podziemnego uzbrojenia terenu oraz ciągów pieszych i pieszo-rowerowych;

12) dopuszczenie lokalizacji miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów lub surowców poza budynkami pod warunkiem, że miejsca te będą wizualnie odseparowane lub niewidoczne od strony dróg publicznych;

13) zakaz lokalizacji wykonanych z blachy falistej i trapezowej: tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży;

14) 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 i 9**;

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

- a) któregoś z warunków, o których mowa w **pkt 1 - 9** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
- b) warunku, o którym mowa w **pkt 2** – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
- c) warunku, o którym mowa w **pkt 7** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym;

16) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zgodnie z **rozdziałem 3**.

### § 13

Dla **terenu zieleni urządzonej**, oznaczonego symbolem **ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zieleń urządzona;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 80%;
- 4) geometria dachów obiektów małej architektury – dowolna;
- 5) wysokość zabudowy – maks. 11,0 m, w tym obiektów małej architektury – maks. 6,0 m;
- 6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 5%;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 0,05;
- 8) 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 powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz geometrii dachu.

### § 14

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

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy głównej;
- 2) szerokość części pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – od 8,0 m do 18,5 m;
- 3) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m.

### § 15

Dla **terenów komunikacji**, oznaczonych symbolami **KDZ1 - KDZ3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy zbiorczej;
- 2) szerokość części pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu dla terenu o symbolu:
  - a) **KDZ1** – od 8,2 m do 45,8 m,
  - b) **KDZ2** – od 10,2 m do 27,7 m,
  - c) **KDZ3** – od 9,7 m do 17,7 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m.

### § 16

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 dla terenu o symbolu:
  - a) **KDL1** – od 12,0 m do 20,3 m,

- b) **KDL2** – od 12,0 m do 12,2 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m.

### § 17

Dla **terenów komunikacji**, oznaczonych symbolami **KDD1** i **KDD2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu dla terenu o symbolu:
  - a) **KDD1** – od 7,8 m do 24,1 m,
  - b) **KDD2** – od 8,8 m do 17,5 m;
- 3) wysokość zabudowy – maks. 10,0 m.

### § 18

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

- 1) przeznaczenie – drogi wewnętrzne;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu dla terenu o symbolu:
  - a) **KDW1** – od 6,0 m do 12,5 m,
  - b) **KDW2** – od 6,5 m do 6,6 m,
  - c) **KDW3** – od 5,0 m do 12,5 m;
- 3) wysokość zabudowy – maks. 10,0 m.

### § 19

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

- 1) przeznaczenie – ciągi pieszo-rowerowe;
- 2) dopuszczenie zieleni urządzonej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu dla terenu o symbolu:
  - a) **KDP1** – 7,0 m,
  - b) **KDP2** – od 3,0 m do 5,0 m;
- 4) wysokość zabudowy – maks. 10,0 m.

### § 20

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

- 1) przeznaczenie – ciąg pieszo-jezdny;
- 2) dopuszczenie zieleni urządzonej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – od 5,0 m do 12,5 m;
- 4) wysokość zabudowy – maks. 10,0 m.

### Rozdział 3. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

#### § 21

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz zlokalizowanych poza obszarem planu, z zastrzeżeniem zakazu obsługi terenu oznaczonego symbolem **U4** od strony terenu komunikacji, oznaczonego symbolem **KDD2**.

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

1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażu, z zastrzeżeniem **pkt. 2**;

2) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej – 2 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażu, z zapewnieniem dodatkowych min. 15% ogólnodostępnych miejsc parkingowych dla każdego zespołu zabudowy;

3) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,2 miejsca na mieszkanie w tym miejsca w garażu, z czego min. 30% ogólnodostępnych miejsc parkingowych na poziomie terenu;

4) dla domów dla osób starszych oferujących stałą opiekę:

a) 1 miejsce na 5 osób,

b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;

5) dla moteli, hoteli i pensjonatów:

a) 1 miejsce na 2 pokoje,

b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;

6) dla usług biurowych i drobnych:

a) 1 miejsce na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce, lub

b) 1 miejsce na 2 stanowiska pracy;

7) dla obiektów biurowych z pomieszczeniami na wynajem:

a) 1 miejsce na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lub

b) 1 miejsce na 2 osoby zatrudnione;

8) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych i innych podobnych – 1 miejsce na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;

9) dla centrów konferencyjnych – 1 miejsce na 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

10) dla stacji paliw:

a) 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy,

b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;

11) dla stacji obsługi pojazdów i warsztatów samochodowych:

a) 2 miejsca na 1 stanowisko obsługi,

b) w przypadku stacji kontroli pojazdów:

- nie mniej niż 4 miejsca dla pojazdów do 3,5 t,

- 2 miejsca dla pozostałych pojazdów;

12) dla myjni samochodowych bezdotykowych, automatycznych i ręcznych:

a) 2 miejsca na 1 stanowisko obsługi,

b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;

13) dla sklepów bez samoobsługi oraz aptek – 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;

14) dla sklepów samoobsługowych i hurtowni:

- a) 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni handlowo-magazynowej,
- b) 1 miejsce dla samochodu realizującego dostawę,
- c) 1 miejsce na 3 stanowiska pracy;

15) dla hal targowych, targowisk i giełd:

- a) 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej,
- b) 1 miejsce dla samochodu dostawczego na 10 stanowisk handlowych,
- c) 1 miejsce dla samochodu dostawczego na 1 stanowisko handlowe (w przypadku handlu z samochodem);

16) magazynów, składów budowlanych i centrów ogrodnich:

- a) 1 miejsce na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- b) 1 miejsce na 2 stanowiska pracy,
- c) 1 miejsce dla samochodów ciężarowych na 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

17) dla salonów samochodowych i autokomisów:

- a) 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i ekspozycji,
- b) 1 miejsce dla samochodów ciężarowych na 1500 m<sup>2</sup> użytkowej i ekspozycji;

18) dla restauracji i kawiarni:

- a) 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne,
- b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;

19) dla barów, klubów i dyskotek – 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;

20) dla przychodni i gabinetów lekarskich:

- a) 2 miejsca na 1 gabinet,
- b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;

21) dla przedszkoli i żłobków:

- a) 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- b) 1 miejsce na 2 stanowiska pracy;

22) dla pozostałych usług – jedno miejsce na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.

3. Ustala się obowiązek bilansowania liczby miejsc parkingowych wyłącznie w ramach terenu inwestycji.

4. Ustalenie, o którym mowa w **ust. 3**, nie dotyczy zmiany sposobu użytkowania lokali użytkowych istniejących w dniu wejścia planu w życie.

5. Ustala się sposoby realizacji miejsc parkingowych, o których mowa w **ust. 2**, w formie: parkingów terenowych, garaży nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków.

6. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:

- 1) dla domów dla osób starszych oferujących stałą opiekę – 1 miejsce postojowe na 10 łóżek;
- 2) dla moteli, hoteli, pensjonatów i centrów konferencyjnych – 2 miejsca postojowe na 100 miejsc;
- 3) dla wielofunkcyjnych obiektów biurowych z pomieszczeniami na wynajem – 1,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) dla handlu bez samoobsługi, aptek, handlu z samoobsługą i hurtowni – 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 5) dla hal targowych, targowisk i giełd – 1 miejsce postojowe na 75 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej;



- 6) dla magazynów, składów budowlanych i centrów ogrodniczych – 1 miejsce postojowe na 4 stanowiska pracy;
- 7) dla restauracji, kawiarni – 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej;
- 8) dla szpitali – 2 miejsca postojowe na 100 łóżek;
- 9) dla usług oświaty i edukacji – 10 miejsc postojowych na 100 uczniów lub studentów;
- 10) dla pozostałych usług, za wyjątkiem stacji paliw, stacji obsługi pojazdów, warsztatów samochodowych, myjni samochodowych bezdotykowych, automatycznych i ręcznych – 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

7. Poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania lub strefami ruchu, o których mowa w art. 12a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.), ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

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

#### **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 2 i 3**;
- 2) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 3) w zakresie **bezzprzewodowej łączności publicznej** – lokalizacja wyłącznie:
  - a) infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu na terenach oznaczonych symbolami **MN1 - MN11, MNs1 - MNs6, MNU1 - MNU6, UMN1 - UMN5** i **MW**,
  - b) urządzeń technicznych wraz z konstrukcją wsporczą na dachach budynków na pozostałych terenach;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym również dla ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom – dostawy wody z sieci wodociągowej, w tym z istniejących wodociągów: Ø 63 mm, Ø 90 mm, Ø 110 mm, Ø 150 mm, Ø 160 mm, Ø 315 mm, Ø 500 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 5) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych**:
  - a) odprowadzania do terenów wód powierzchniowych śródlądowych oraz istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, w tym do istniejących kanałów deszczowych: Ø 315 mm, Ø 400 mm, Ø 500 mm, Ø 600 mm, Ø 800 mm, Ø 1000 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej,
  - b) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych;
- 6) w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych** – odprowadzanie do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach, poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, w tym do kanałów sanitarnych: Ø 200 mm, Ø 250 mm, Ø 300 mm, Ø 315 mm, Ø 600 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dostawy:
  - a) z indywidualnych źródeł ciepła,
  - b) ze zdalaczynnej sieci ciepłowniczej zlokalizowanej poza obszarem planu,
  - c) z urządzeń zapewniających dostawy ciepła w kogeneracji,
  - d) z odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych,
  - e) z sieci elektroenergetycznej;

8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dostaw z:

a) sieci elektroenergetycznej, w tym:

- linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV i stacji transformatorowych: MCZULOW, M0617, M0658, M661, M662, M0768 i M775, oznaczonych na rysunku planu,
- linii elektroenergetycznych niskiego napięcia, oznaczonych na mapie zasadniczej,

b) odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych,

c) urządzeń zapewniających dostawę energii elektrycznej w kogeneracji;

9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:

a) dostawy z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów: Ø 32 mm, Ø 40 mm, Ø 50 mm, Ø 63 mm, Ø 110 mm, Ø 160 mm, Ø 200 mm, Ø 225 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej,

b) realizacja nowych sieci gazowych w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

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

11) w zakresie **gospodarki odpadami** – nakaz postępowania:

a) z odpadami komunalnymi zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2021 r. poz. 888) oraz uchwałami Rady Miasta regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi,

b) z odpadami zgodnie z ustawą z 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2021 r. poz. 779 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, zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, 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) 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 (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112) w oparciu o art. 114 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.) na terenach oznaczonych symbolami:

a) **MN1 - MN11** i **MNs1 - MNs6** – jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;

b) **MNU1 - MNU6** i **UMN1 - UMN5** – jak dla „terenów mieszkaniowo-usługowych”;

c) **MW** – jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”.

## **Rozdział 6.**

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

#### **§ 24**

1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, ustala się następujące parametry działek:

1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z tolerancją do 10%;

2) dla terenów oznaczonych symbolami: **MN1, MN2, MN5, MN9, MNU1 - MNU6 i UMN1 - UMN5:**

a) szerokość frontów działek dla zabudowy:

- wolnostojącej – min. 18 m,
- bliźniaczej – min. 12 m,

b) powierzchnia działek dla zabudowy:

- wolnostojącej – min. 400 m<sup>2</sup>,
- bliźniaczej – min. 320 m<sup>2</sup>;

3) dla terenów oznaczonych symbolami: **MN3, MN4, MN6 - MN8, MN10 i MN11:**

a) szerokość frontów działek dla zabudowy:

- wolnostojącej – min. 18 m,
- bliźniaczej – min. 12 m,
- szeregowej – min. 7 m,

b) powierzchnia działek dla zabudowy:

- wolnostojącej – min. 400 m<sup>2</sup>,
- bliźniaczej – min. 320 m<sup>2</sup>,
- szeregowej – min. 200 m<sup>2</sup>;

4) dla terenów oznaczonych symbolami: **MNs1 - MNs6:**

a) szerokość frontów działek dla zabudowy:

- bliźniaczej – min. 12 m,
- szeregowej – min. 7 m,

b) powierzchnia działek dla zabudowy:

- bliźniaczej – min. 320 m<sup>2</sup>,
- szeregowej – min. 200 m<sup>2</sup>;

5) dla terenu oznaczonego symbolem **MW:**

a) szerokość frontów działek – min. 25 m,

b) powierzchnia działek – min. 1000 m<sup>2</sup>;

6) dla terenów oznaczonych symbolami: **U1 - U5:**

a) szerokość frontów działek – min. 20 m,

b) powierzchnia działek – min. 800 m<sup>2</sup>;

7) dla terenów nie wymienionych w **pkt. 2 - 6** 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 7.**

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

#### **§ 25**

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

**Rozdział 8.**  
**PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 26**

Tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zostały oznaczone następującymi symbolami: **KDZ1, KDZ2, KDZ3, KDL1, KDL2, KDD1, KDD2, KDP1, KDP2, KDX i ZP.**

**§ 27**

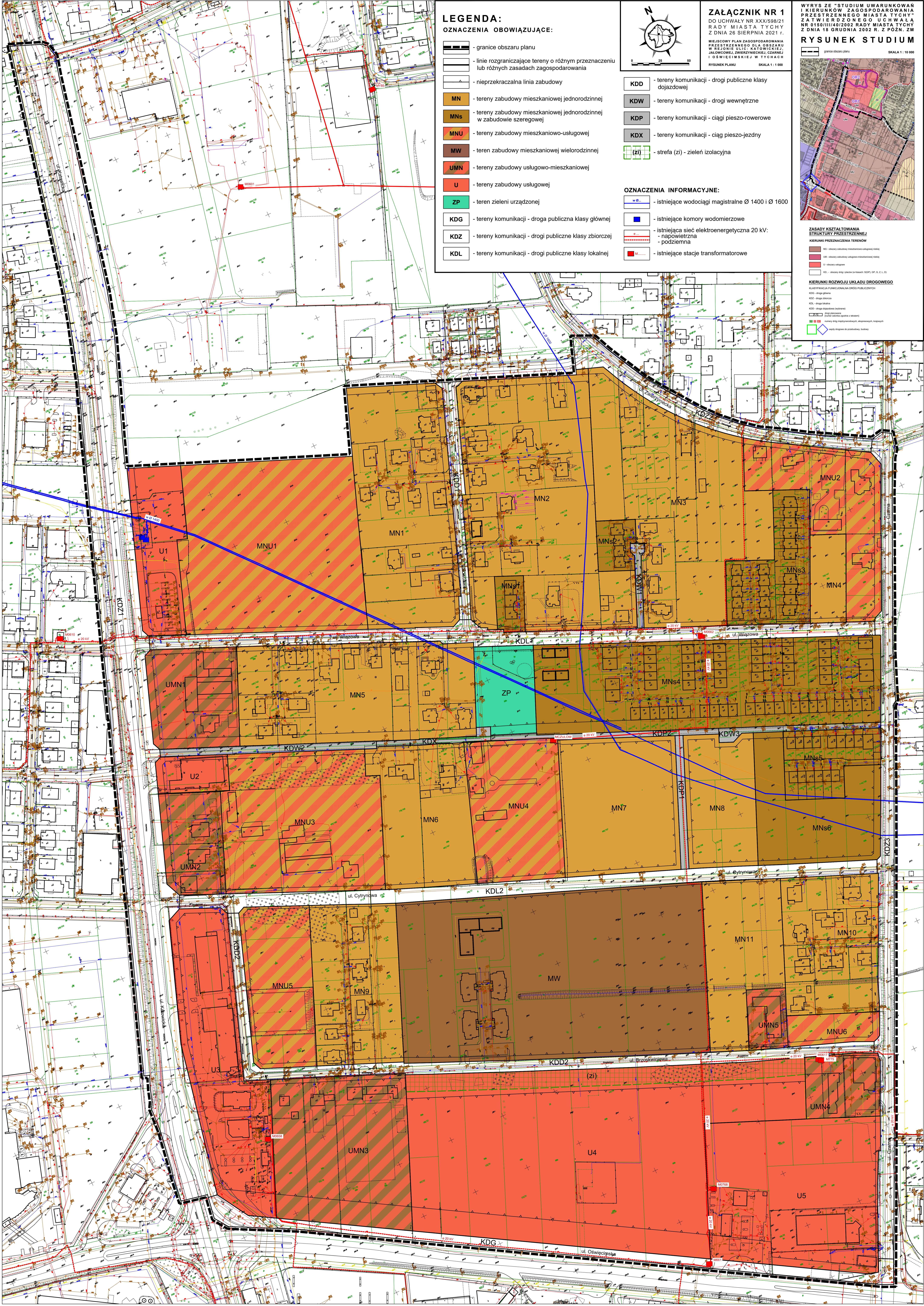
Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

**§ 28**

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

Przewodnicząca Rady  
Miasta Tychy

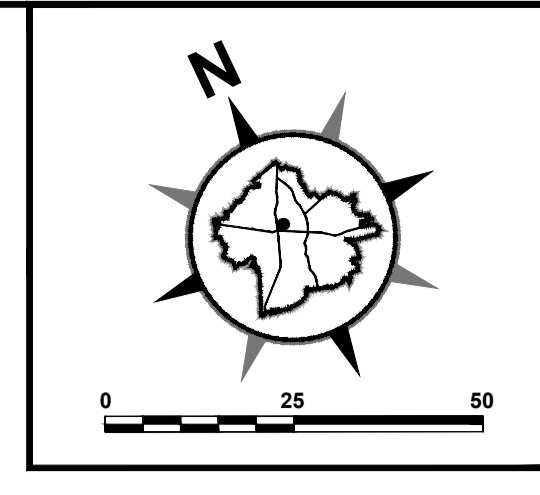
**Barbara Konieczna**



**LEGENDA:**

**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:**

- granice obszaru planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNs - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej
- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- UMN - tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej
- U - tereny zabudowy usługowej
- ZP - teren zieleni urządzonej
- KDG - tereny komunikacji - droga publiczna klasy głównej
- KDK - tereny komunikacji - drogi publiczne klasy zbiorczej
- KDL - tereny komunikacji - drogi publiczne klasy lokalnej



**ZAŁĄCZNIK NR 1**  
DO UCHWAŁY NR XXX/598/21  
RADY MIASTA TYCHY  
Z DNIA 26 SIERPNI 2021 r.

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W REJONIE ULIC: KATOWICKIEJ, JALONCOWEJ, ZWIĘZIŃSKIEJ, CZARNEJ I OSWIECIMSKIEJ W TYCHACH

RYSunek Planu SKALA 1:1 000

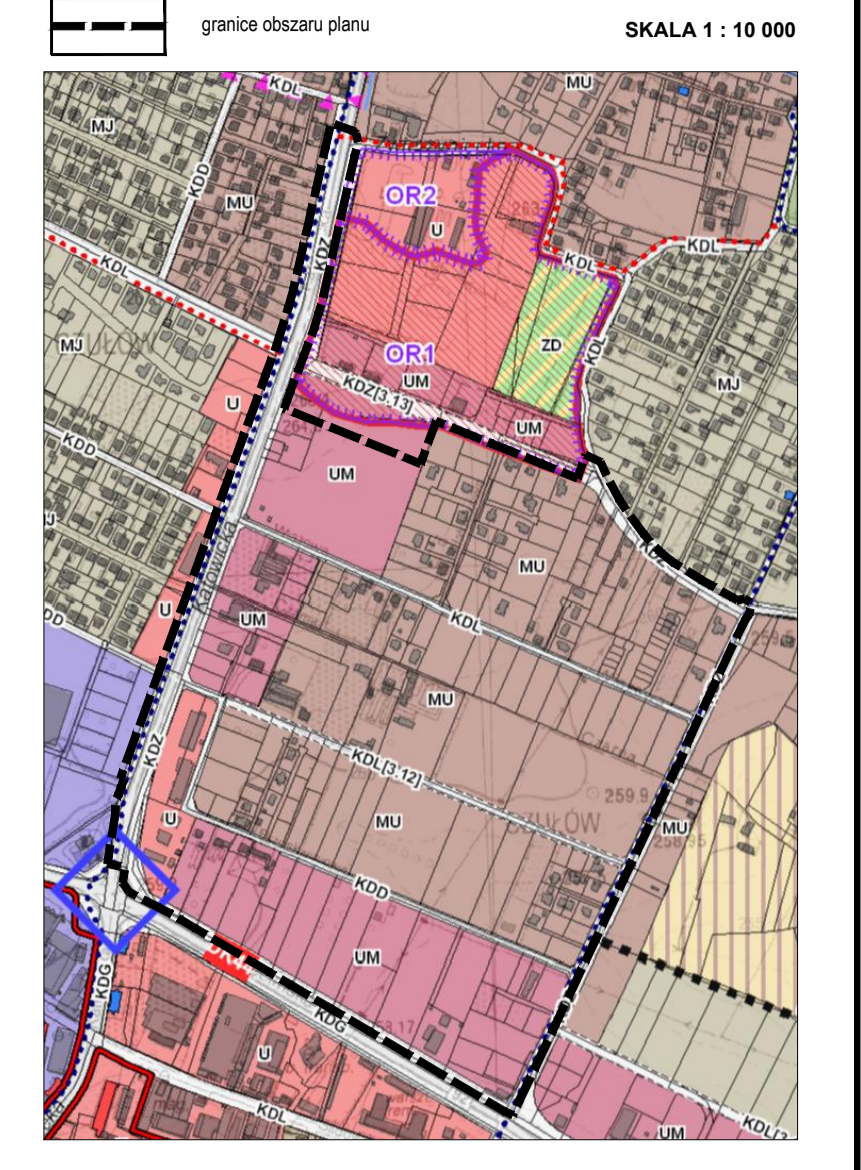
- KDD - tereny komunikacji - drogi publiczne klasy dojazdowej
- KDW - tereny komunikacji - drogi wewnętrzne
- KDP - tereny komunikacji - ciągi pieszo-rowerowe
- KDX - tereny komunikacji - ciąg pieszo-jezdny
- (zi) - strefa (zi) - zieleni izolacyjna

**OZNACZENIA INFORMACYJNE:**

- istniejące wodociągi magistralne Ø 1400 i Ø 1600
- istniejące komory wodomierzowe
- istniejąca sieć elektroenergetyczna 20 KV:  
- napowietrzna  
- podziemna
- istniejące stacje transformatorów

WYRYS ZE "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TYCHY" ZA TWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR 0150/III/02 RADY MIASTA TYCHY Z DNIA 18 GRUDNIA 2002 R. Z POZ. ZM

**RYSunek Studium**



- ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ**
- KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW**
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - tereny zabudowy mieszkaniowej szeregowej
  - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
  - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
  - tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej
  - tereny zabudowy usługowej
  - tereny zieleni urządzonej
- KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO**
- droga publiczna klasy głównej
  - droga publiczna klasy zbiorczej
  - droga publiczna klasy lokalnej
  - droga wewnętrzna
  - ciąg pieszo-rowerowy
  - ciąg pieszo-jezdny
  - strefa zieleni izolacyjnej
  - linie elektroenergetyczne 20 KV
  - stacje transformatorów
  - wodociągi magistralne
  - komory wodomierzowe

### **Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.**

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.):

1. Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 29 października do 29 listopada 2020 r.** projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Katowickiej, Jałowcowej, Zwierzynieckiej, Czarnej i Oświęcimskiej w Tychach w wyznaczonym terminie (tj. do dnia 20 grudnia 2020 r.), wniesiono następujące uwagi:

1) uwagę złożoną w dniu 26 listopada 2019 r. przez osobę prawną (pismo z dnia 25 listopada 2019 r.) dotyczącą zmiany szerokości pasa drogowego dla terenu komunikacji, oznaczonego symbolem **KDL2** z 12 m do 9 m na odcinku przylegającym do nieruchomości wnioskodawcy, tj. działki nr 488/167;

2) uwagę złożoną w dniu 10 grudnia 2019 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 9 grudnia 2019 r.), dotyczącą terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej, oznaczonych symbolami **MNs1 - MNs6**, w zakresie obniżenia dopuszczonej wysokości budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej do 6 m dla budynków o dachach płaskich oraz do 7 m dla budynków o dachach spadzistych;

3) uwagę złożoną w dniu 10 grudnia 2019 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 9 grudnia 2019 r.), dotyczącą terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem **MW**, w zakresie obniżenia dopuszczonej wysokości budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej do 6 m dla budynków o dachach płaskich oraz do 7 m dla budynków o dachach spadzistych;

4) uwagę złożoną w dniu 10 grudnia 2019 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 9 grudnia 2019 r.), dotyczącą terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem **MW**, w zakresie zmniejszenia dopuszczonej szerokości elewacji frontowej pojedynczego szeregu budynków z 60 m do 40 m;

5) uwagę złożoną w dniu 19 grudnia 2019 r. przez osobę prawną (pismo z dnia 18 grudnia 2019 r.), dotyczącą terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **U1, U4 i U5**, w zakresie zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki z 40% do 50%;

6) uwagę złożoną w dniu 19 grudnia 2019 r. przez osobę prawną (pismo z dnia 18 grudnia 2019 r.), dotyczącą terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **U1, U4 i U5**, w zakresie zmniejszenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 25% do 15%;

7) uwagę złożoną w dniu 19 grudnia 2019 r. przez osobę prawną (pismo z dnia 18 grudnia 2019 r.), dotyczącą terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **U4**, w zakresie podwyższenia dopuszczalnej wysokości budynków usługowych z 12 m do 16 m;

8) uwagę złożoną w dniu 19 grudnia 2019 r. przez osobę prawną (pismo z dnia 18 grudnia 2019 r.), dotyczącą terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **U1 - U5** w zakresie rezygnacji z nakazu realizacji nasadzeń zieleni wysokiej;

9) uwagę złożoną w dniu 19 grudnia 2019 r. przez osobę prawną (pismo z dnia 18 grudnia 2019 r.), dotyczącą terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **U1 - U5** w zakresie rezygnacji z zakazu lokalizacji miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów lub surowców poza budynkami;

10) uwagę złożoną w dniu 19 grudnia 2019 r. przez osobę fizyczną w imieniu grupy osób fizycznych (pismo z dnia 18 grudnia 2019 r.), dotyczącą działek ewidencyjnych nr 195/10, 195/11, 195/12, 195/13, 376/15, 377/15 i 103/17, w zakresie wykreślenia zapisu o przeznaczeniu terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w terenie oznaczonym symbolem **MW**;

11) uwagę złożoną w dniu 19 grudnia 2019 r. przez osobę fizyczną w imieniu grupy osób fizycznych (pismo z dnia 18 grudnia 2019 r.), dotyczącą działek ewidencyjnych nr 195/10, 195/11, 195/12, 195/13, 376/15, 377/15 i 103/17, w zakresie uzależnienia rozpoczęcia inwestycji kubaturowych na tych działkach od wykonania w pierwszej kolejności ul. Brzoskwiniowej;

12) uwagę złożoną w dniu 19 grudnia 2019 r. przez osobę fizyczną w imieniu grupy osób fizycznych (pismo z dnia 18 grudnia 2019 r.), dotyczącą działek ewidencyjnych nr 32, 34, 48/26, 101/26, 122/31, 123/31, 187/33, 231/20, 232/20, 247/27 i 257/35, w zakresie wprowadzenia nowej drogi dojazdowej do terenu oznaczonego symbolem **U4** z dojazdem do ul. Brzoskwiniowej, wraz z zastrzeżeniem zakazu obsługi terenu oznaczonego symbolem **U4** od strony terenu oznaczonego symbolem **KDD2**, tj. ul. Brzoskwiniowej;

13) uwagę złożoną w dniu 19 grudnia 2019 r. przez osobę fizyczną w imieniu grupy osób fizycznych (pismo z dnia 18 grudnia 2019 r.), dotyczącą terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **U1 - U5** w zakresie rozszerzenia katalogu wykluczonych rodzajów usług o bazy transportowe oraz centra logistyczne i magazynowe;

14) uwagę złożoną w dniu 19 grudnia 2019 r. przez osobę fizyczną w imieniu grupy osób fizycznych (pismo z dnia 18 grudnia 2019 r.), dotyczącą wprowadzenia zapisu dotyczącego poszerzenia ul. Czarnej na odcinku od ul. Lawendowej do ul. Zwierzynieckiej, z jednoczesnym zaprojektowaniem chodników i ścieżki rowerowej;

15) uwagę złożoną w dniu 19 grudnia 2019 r. przez osobę fizyczną w imieniu grupy osób fizycznych (pismo z dnia 18 grudnia 2019 r.), dotyczącą terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych symbolami **MNU5** i **MNU6**, terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczonych symbolami **UMN1 - UMN5**, terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **U1 - U5**, w zakresie obniżenia dopuszczalnej wysokości zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych wraz z poddaszem użytkowym;

16) uwagę złożoną w dniu 19 grudnia 2019 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 19 grudnia 2019 r.), dotyczącą zmiany ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem **KDX**, na ciąg pieszo-rowerowy;

17) uwagę złożoną w dniu 20 grudnia 2019 r. przez osoby fizyczne (pismo z dnia 19 grudnia 2019 r.), dotyczącą działek ewidencyjnych o numerach 11, 195/10, 377/15, 196/10, 376/15, 13, 103/17, 12, 194/10, położonych na terenie oznaczonym symbolem **MW**, w zakresie wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy jako jej kontynuacji z działek sąsiednich;

18) uwagę złożoną w dniu 20 grudnia 2019 r. przez osoby fizyczne (pismo z dnia 19 grudnia 2019 r.), dotyczącą działek ewidencyjnych o numerach 11, 195/10, 377/15, 196/10, 376/15, 13, 103/17, 12, 194/10, położonych na terenie oznaczonym symbolem **MW**, w zakresie zastąpienia zapisu, mówiącego o realizacji nasadzeń zieleni wysokiej pomiędzy stanowiskami postojowymi, na zapis mówiący o realizacji nasadzeń pomiędzy parkingami a budynkami mieszkalnymi;

19) uwagę złożoną w dniu 20 grudnia 2019 r. przez osobę prawną (pismo z dnia 19 grudnia 2019 r.), dotyczącą terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **MN2**, oraz terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonego symbolem **MNU2**, w zakresie dopuszczenia realizacji budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych o dachach płaskich;

20) uwagę złożoną w dniu 20 grudnia 2019 r. przez osoby fizyczne (pismo z dnia 19 grudnia 2019 r.), dotyczącą zmiany ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem **KDX**, na ciąg pieszo-rowerowy, oznaczony symbolem **KDP**;

21) uwagę złożoną w dniu 20 grudnia 2019 r. przez osoby fizyczne (pismo z dnia 19 grudnia 2019 r.), budowy chodnika wzdłuż ulicy Czarnej oraz progów zwalniających na tej ulicy;

22) uwagę złożoną w dniu 20 grudnia 2019 r. przez osoby fizyczne (pismo z dnia 19 grudnia 2019 r.), dotyczącą terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem **MW**, w zakresie rezygnacji z dopuszczenia realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

23) uwagę złożoną w dniu 20 grudnia 2019 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 18 grudnia 2019 r.), dotyczącą zmiany ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem **KDX**, na ciąg pieszo-rowerowy;

24) uwagę złożoną w dniu 20 grudnia 2019 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 20 grudnia 2019 r.), dotyczącą działek ewidencyjnych nr 1152/168, 1193/168 i 1194/168, w zakresie rezygnacji z oznaczenia istniejącej drogi wewnętrznej, odchodzącej od ul. Czarnej, symbolem **KDX** lub **KDP**;

25) uwagę złożoną w dniu 20 grudnia 2019 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 20 grudnia 2019 r.), dotyczącą rezygnacji z połączenia dróg wewnętrznych KDW2 i KDW3 ciągiem pieszo-jezdnym, oznaczonym symbolem **KDX**, lub umożliwienie dojazdu do posesji bez łączenia ze sobą terenów **KDW2** i **KDW3** wraz z utworzeniem barier dla samochodów;

26) uwagę złożoną w dniu 20 grudnia 2019 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 20 grudnia 2019 r.), dotyczącą terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem **MW**, w zakresie rezygnacji z dopuszczenia realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Rada Miasta Tychy postanawia, że uwaga, o której mowa w:

- 1) **ust. 1 pkt 1)** została **odrzucona**, ponieważ parametry i przebieg drogi publicznej klasy lokalnej ustalony został już w obowiązującym dla tego terenu planie miejscowym. Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu jedynie przejmuje ustalenia w tym zakresie, aby nie ingerować we własności przeznaczone w obowiązującym planie pod zabudowę. Ogrodzenie posesji zostało zrealizowane w pasie drogowym, ustalonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przyjętym Uchwałą Nr 0150/VI/81/2003 Rady Miasta Tychy z dnia 27 lutego 2003 r. Ustalona w projekcie planu szerokość 12 m zapewnia możliwość realizacji jezdni, dwustronnego chodnika oraz pasa zieleni (lub ścieżki rowerowej) odseparowującego ruch kołowy od pieszego. Jednak dopiero na etapie opracowywania projektu budowlanego drogi publicznej okaże się, czy ogrodzenie będzie kolidowało z którymkolwiek z elementów drogi oraz czy konieczne będzie jego przesunięcie;
- 2) **ust. 1 pkt 2)** została **odrzucona**, ponieważ zaproponowana w projekcie planu wysokość budynków mieszkalnych (tj. 9 m) wynika z analizy wysokości istniejącej zabudowy szeregowej (która sięga ok. 8,5 m). Dopuszczenie zabudowy o tej wysokości ma na celu zachowanie i ochronę ładu przestrzennego, poprzez kontynuację i rozwój zabudowy o ukształtowanych cechach charakterystycznych dla tych terenów. W projekcie planu nie przewiduje się dla budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej dachów płaskich, ponieważ geometria dachów już istniejącej w tym rejonie zabudowy szeregowej to wyłącznie dachy spadziste. Ponadto, z analizy zabudowy mieszkaniowej w obszarze planu, innej niż szeregowa, wynika, że dominuje taka właśnie geometria dachów;
- 3) **ust. 1 pkt 3)** została **odrzucona**, ponieważ zaproponowana w projekcie planu wysokość budynków mieszkalnych (tj. 10 m) wynika z analizy wysokości istniejącej w tym terenie zabudowy wielorodzinnej oraz wniosku o pozwolenie na budowę dla inwestycji projektowanej w oparciu o ustalenia obowiązującego dla tego terenu planu miejscowego z 2003 r., dopuszczającego zabudowę o trzech kondygnacjach. W projekcie planu nie przewiduje się dla budynków mieszkalnych dachów spadzistych, co jest wynikiem analizy parametrów w tym zakresie dla istniejącej zabudowy wielorodzinnej oraz wniosku o pozwolenie na budowę dla projektowanych inwestycji na tym terenie. Ponadto, dla terenu o symbolu U4, stanowiącego bezpośrednie sąsiedztwo terenu o symbolu MW, w projekcie planu zaproponowano wyłącznie dachy płaskie;
- 4) **ust. 1 pkt 4)** została **przyjęta**;
- 5) **ust. 1 pkt 5)** została **odrzucona**, ponieważ pomimo tego, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy dopuszcza zaproponowane przez wnioskodawcę wartości, dokument ten zastrzega, że: wartości maksymalne nie stanowią gwarancji ustalenia takich wartości dla każdej działki budowlanej wchodzącej w skład obszaru; przesądzenie o konkretnych wartościach nastąpi w miejscowym planie, stosownie do lokalnych uwarunkowań, zwłaszcza potrzeb kształtowania ładu przestrzennego oraz warunków obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej. Należy też mieć na uwadze troskę o środowisko i potrzebę zachowania jak największej powierzchni biologicznie czynnej, ponieważ osiągnięcie odpowiednio wysokiego ich udziału w przestrzeni miejskiej istotnie wpłynie na złagodzenie warunków termicznych w mieście. Co więcej, duże tereny uszczelnione przyczyniają się do intensywniejszych splotów powierzchniowych, które prowadzić mogą do lokalnych podtopień. Przedstawione w projekcie planu wskaźniki mają na celu zastosowanie przez inwestorów rozwiązań projektowych tworzenie atrakcyjnych przestrzeni i ochronę ładu przestrzennego;
- 6) **ust. 1 pkt 6)** została **odrzucona** – uzasadnienie jak ust. 2 pkt. 5);
- 7) **ust. 1 pkt 7)** została **odrzucona**, ponieważ w najbliższym sąsiedztwie brak jest budynków usługowych o wnioskowanej wysokości. Powstająca na terenie U4 zabudowa usługowa będzie bezpośrednio sąsiadować z terenami zabudowy mieszkaniowej, w związku z tym jej gabaryty nie powinny istotnie dominować, tylko nawiązywać do zabudowy w sąsiedztwie;
- 8) **ust. 1 pkt 8)** została **odrzucona**, ponieważ rozległe parkingi pozbawione drzew, krzewów i trawników przyczyniają się do tworzenia miejskich wysp ciepła. Zacienianie obszarów o wysokim stopniu uszczelnienia ma na celu zapobieganie tym zjawiskom oraz bardziej zrównoważone zagospodarowanie i wykorzystanie dostępnego terenu. Osiągnięcie w przestrzeni miejskiej odpowiednio wysokiego udziału terenów biologicznie czynnych istotnie wpłynie na złagodzenie warunków termicznych w mieście;
- 9) **ust. 1 pkt 9)** została **przyjęta w części**. Dopuszczone zostało lokalizowanie miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów lub surowców poza budynkami w taki sposób, aby były one wizualnie odseparowane lub niewidoczne od strony dróg publicznych. W ten sposób osiągnie się cel, jakim jest zapewnienie atrakcyjnej, estetycznej wizualnie przestrzeni. Należy też zauważyć, że



zapis ten nie uniemożliwia magazynowania lub gromadzenia poza budynkami towarów (np. w charakterze ekspozycji) przeznaczonych na sprzedaż;

10) **ust. 1 pkt 10)** została **odrzucona**, ze względu na fakt wydania ostatecznych pozwoleń na budowę dla budynków wielorodzinnych na mocy obowiązującego planu miejscowego, umożliwiającego realizację takiego typu zabudowy. Jest to jedyny teren w obszarze projektu planu, dopuszczający zabudowę wielorodzinną do trzech kondygnacji nadziemnych. Projekt planu ustala parametry oraz wskaźniki zagospodarowania i kształtowania zabudowy stosownie do lokalizacji i charakteru zabudowy w otoczeniu. Zakłada się, że przedmiotowy teren powinien stanowić strefę przejściową pomiędzy intensywniej zabudowanymi w przyszłości terenami usług, położonych przy ulicy Oświęcimskiej, a terenami zabudowy jednorodzinnej. Uwagę w zakresie działek ewidencyjnych nr 195/11, 195/12 i 195/13 uznaje się za bezprzedmiotową, ponieważ wskazane działki nie znajdują się na terenie o symbolu MW;

11) **ust. 1 pkt 11)** została **odrzucona**, jako bezprzedmiotowa, ponieważ plan miejscowy nie określa terminów realizacji inwestycji oraz nie może uzależniać realizacji jednej inwestycji od innej – nie są to kompetencje planu miejscowego. Zakres regulacji, które mogą stanowić ustalenia planu, określa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uwagę w zakresie działek ewidencyjnych nr 195/11, 195/12 i 195/13 uznaje się za bezprzedmiotową, ponieważ wskazane działki nie znajdują się w obszarze objętym projektem planu miejscowego;

12) **ust. 1 pkt 12)** została **odrzucona**, ponieważ zaproponowany w uwadze sposób obsługi komunikacyjnej terenu U4 jest zgodny z ustaleniami projektu planu miejscowego (§ 22 pkt. 1; obecnie § 21), wobec czego uwagę należy uznać za bezzasadną. Natomiast zaprojektowanie i wykonanie wewnętrznego układu drogowego uzależnione jest od konkretnych rozwiązań i zamierzeń inwestycyjnych, realizowanych na tym terenie. Uwagę w zakresie działek ewidencyjnych nr 101/26, 231/20 i 232/20 uznaje się za bezprzedmiotową, ponieważ wskazane działki nie znajdują się w obszarze objętym projektem planu miejscowego;

13) **ust. 1 pkt 13)** została **przyjęta**;

14) **ust. 1 pkt 14)** została **odrzucona**, ponieważ projekt planu zabezpiecza odpowiednio dużą szerokość w liniach rozgraniczających KDZ2 pod realizację ul. Czarnej, aby zapewnić możliwość realizacji jezdni, dwustronnego chodnika oraz ścieżki rowerowej (lub pasa zieleni odseparowującego ruch kołowy od pieszego). Natomiast przygotowanie projektu budowlanego, określającego szczegółowo elementy drogi publicznej, należy do zadań Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów w Tychach;

15) **ust. 1 pkt 15)** została **odrzucona**, ponieważ w projekcie planu określa się wysokość zabudowy w metrach. Określanie wysokości w kondygnacjach jest nieprecyzyjne, gdyż brak jest ograniczeń co do wysokości jednej kondygnacji. Jednak z uzasadnienia wynika, że celem uwagi jest zapobiegnięcie powstawaniu budynków o wysokości przekraczającej 10 m. Zaproponowane w projekcie planu wysokości budynków, w przypadku terenów o symbolach MNU5, MNU6 i UMN5, nie przekraczają 10 m. Dla terenów o symbolach U1 - U5 i UMN1 - UMN3, położonych przy ul. Oświęcimskiej lub Katowickiej, zaproponowano wyższą zabudowę (maks. 12 m), zakładając, że nie będzie ona istotnie dominować nad zabudową w sąsiedztwie oraz przyczyni się do stworzenia lepszych warunków inwestycyjnych. Z kolei dopuszczona wysokość budynków na terenie o symbolu UMN4, położonym przy skrzyżowaniu ul. Czarnej z ul. Brzoskwiniową, ma na celu zachowanie spójnej wysokości z zabudową na terenach o symbolach U4 i U5;

16) **ust. 1 pkt 16)** została **przyjęta w części**, w części dotyczącej zmiany terenu o symbolu KDX na ciąg pieszo-rowerowy na odcinku pomiędzy terenami o symbolach ZP i KDW3. Natomiast na pozostałej części, na fragmencie pomiędzy terenami o symbolach KDW2 i ZP, konieczne jest zapewnienie dojazdu do istniejącej zabudowy;

17) **ust. 1 pkt 17)** została **przyjęta**;

18) **ust. 1 pkt 18)** została **przyjęta**;

19) **ust. 1 pkt 19)** została **odrzucona**, ponieważ na terenach o symbolach MN2 i MNU2 (a także na będących w sąsiedztwie terenach o symbolach MN1, MNs1 - MNs4) dominuje zabudowa posiadająca dachy wielospadowe i dwuspadowe. Natomiast dachy płaskie występują bardzo nielicznie na starych budynkach;

20) **ust. 1 pkt 20)** została **przyjęta w części** – uzasadnienie jak ust. 2 pkt. 16);

21) **ust. 1 pkt 21)** została **odrzucona** – uzasadnienie jak ust. 2 pkt. 14);

22) **ust. 1 pkt 22)** została **odrzucona** – uzasadnienie jak ust. 2 pkt. 10);

23) **ust. 1 pkt 23)** została **przyjęta w części** – uzasadnienie jak ust. 2 pkt. 16);

24) **ust. 1 pkt 24)** została **odrzucona** jako bezprzedmiotowa, ponieważ wskazane przez wnioskodawcę działki są oznaczone w projekcie planu symbolem KDW3 (teren komunikacji – droga wewnętrzna);

25) **ust. 1 pkt 25)** została **przyjęta w części** – uzasadnienie jak ust. 2 pkt. 16). Jeśli chodzi o utworzenie barier dla samochodów, to tereny KDW2 i KDW3 w projekcie planu są drogami prywatnymi, w związku z czym właściciele tych gruntów decydują o ewentualnych rozwiązaniach podnoszących bezpieczeństwo i komfort ruchu pojazdów oraz pieszych. Zasady realizacji wspomnianych barier nie są kompetencją planu miejscowego;

26) **ust. 1 pkt 26)** została **odrzucona** – uzasadnienie jak ust. 2 pkt. 10).

3. Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 17 listopada 2020 r. do 15 grudnia 2020 r.** projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Katowickiej, Jałowcowej, Zwierzynieckiej, Czarnej i Oświęcimskiej w Tychach w wyznaczonym terminie (tj. do dnia 29 grudnia 2020 r.), wniesiono następujące uwagi:

1) uwagę złożoną w dniu 17 grudnia 2020 r. przez osoby fizyczne (pismo z dnia 15 grudnia 2020 r.), dotyczącą zachowania przeznaczenia działek ewidencyjnych nr 737/166, 738/166, 796/166, 741/166, 735/166 i 736/166 zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, tj. jako tereny upraw ogrodniczych;

2) uwagę złożoną w dniu 23 grudnia 2020 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 23 grudnia 2020 r.), dotyczącą korekty ciągu pieszo-rowerowego (oznaczonego symbolem KDP2) w taki sposób, aby nie wykorzystywać fragmentu działki nr 1324/159;

3) uwagę złożoną w dniu 23 grudnia 2020 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 23 grudnia 2020 r.), dotyczącą umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej na terenie oznaczonym symbolem MNs4;

4) uwagę złożoną w dniu 23 grudnia 2020 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 23 grudnia 2020 r.), dotyczącą korekty ciągu pieszo-rowerowego (oznaczonego symbolem KDP2) w taki sposób, aby nie wykorzystywać fragmentu działki nr 1324/159;

5) uwagę złożoną w dniu 28 grudnia 2020 r. przez osoby fizyczne (pismo z dnia 28 grudnia 2020 r.), dotyczącą umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczonym symbolem MN11);

6) uwagę złożoną w dniu 28 grudnia 2020 r. przez osoby fizyczne (pismo z dnia 28 grudnia 2020 r.), dotyczącą objęcia dz. ew. nr 19, 364/20 i 365/20 jednym terenem, aby umożliwić elastyczne zaprojektowanie zespołu mieszkaniowego;

7) uwagę złożoną w dniu 29 grudnia 2020 r. przez osoby fizyczne (pismo z dnia 28 grudnia 2020 r.), dotyczącą włączenia działki ewidencyjnej nr 129 do terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej.

4. Rada Miasta Tychy postanawia, że uwaga, o której mowa w:

1) **ust. 3 pkt 1)** została **przyjęta w części**. Zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy” wskazane działki znajdują się w obszarze zabudowy usługowo-mieszkaniowej niskiej (oznaczonym symbolem UM). Taki kierunek przeznaczenia nie pozwala na to, aby podstawowym sposobem zagospodarowania była zabudowa rolnicza. Natomiast zgodnie z 28 obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (przyjętym Uchwałą Nr 0150/VI/81/03 Rady Miasta Tychy z dnia 27 lutego 2003 roku) dla wskazanych działek:

a) podstawowym przeznaczeniem są uprawy ogrodnicze, szkółkarskie i sady,

b) dopuszczalnym sposobem zagospodarowania jest:

- zamieszkiwanie połączone z prowadzoną działalnością,
- handel i usługi związane z funkcją rolniczo-ogrodniczą.

Dlatego też dla tych działek w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej (o symbolu MNU3) pozwolono na działalność polegającą na obsłudze produkcji w gospodarstwach ogrodniczych, a na terenie zabudowy usługowo-mieszkaniowej (o symbolu UMN2) szeroko rozumianą działalność usługową (z kilkoma wykluczeniami), a tym samym kontynuację dotychczasowej

działalności. Natomiast na skutek złożonej uwagi dla terenu MNU3 dopuszczono działalność szkółkarską oraz sady;

2) **ust. 3 pkt 2)** została **przyjęta**.

3) **ust. 3 pkt 3)** została **przyjęta**.

4) **ust. 3 pkt 4)** została **przyjęta**.

5) **ust. 3 pkt 5)** została **odrzucona**. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczony symbolem MN11) został wyznaczony na skutek uwagi złożonej w dniu 24 lutego 2020 r., tj. po terminie na składanie uwag do wyłożonego po raz pierwszy do publicznego wglądu projektu przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który upłynął 20 grudnia 2019 r.). Uwagodawcy (którzy są autorami również tej uwagi) wnosili wówczas o zmianę przeznaczenia terenu w taki sposób, aby na działce ew. nr 19 była możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze albo zabudowy szeregowej (z możliwymi usługami) o trzech kondygnacjach. Na skutek tej uwagi wyznaczono teren o symbolu MN11, dla którego, w porównaniu z przylegającym terenem o symbolu MN10, zaproponowano wyższą intensywność zabudowy oraz dozwolono realizację budynków mieszkalnych o dachach płaskich o wysokości maks. 9 m. Należy też zwrócić uwagę, że zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy” wskazana działka znajduje się w obszarze zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej (oznaczonym symbolem MU), który nie dopuszcza wnioskowanego rodzaju zabudowy. Ponadto, uwagodawcy ani wcześniej, ani obecnie nie starali się o uzyskanie pozwolenia na budowę tzw. małych domów mieszkalnych w oparciu o obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;

6) **ust. 3 pkt 6)** została **przyjęta**.

7) **ust. 3 pkt 7)** została **odrzucona**. Wyznaczenie terenu o symbolu MN1, w którym położona jest wskazana działka, było podyktowane formą i funkcją istniejącej zabudowy. Pomimo dopuszczenia w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego realizacji mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej, taka zabudowa nie powstała, co przeważało o dopuszczeniu jedynie zabudowy mieszkaniowej w formie wolnostojącej i bliźniaczej na tym terenie. W ten sposób zostanie zachowana spójność kompozycyjna sąsiedztwa. Zgodnie z art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.) w budynku jednorodzinnym dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. Oznacza to możliwość prowadzenia działalności gospodarczej na terenie MN1. Należy też zauważyć, że uwagodawca w przeszłości nie wnioskował o uzyskanie pozwolenia na budowę na przedmiotowej działce.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXX/598/21

Rady Miasta Tychy

z dnia 26 sierpnia 2021 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.**

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 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 w rejonie ulic: Katowickiej, Jałowcowej, Zwierzynieckiej, Czarnej i Oświęcimskiej w Tychach zalicza się budowę, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych dróg publicznych, obiektów i urządzeń w terenach o symbolach **KDZ1, KDZ2, KDZ3, KDL1, KDL2, KDD1, KDD2, KDP1, KDP2 i KDX**;
- 2) inwestycje wskazane w pkt 1 będą finansowane lub współfinansowane z budżetu Gminy Tychy lub jednostek organizacyjnych Gminy Tychy;
- 3) jako źródło finansowania dopuszcza się również środki zewnętrzne.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXX/598/21

Rady Miasta Tychy

z dnia 26 sierpnia 2021 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne planu miejscowego dla obszaru w rejonie ulic: Katowickiej, Jałowcowej,  
Zwierzynieckiej, Czarnej i Oświęcimskiej w Tychach.**

**Rada Miasta Tychy na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) przygotowała dane  
przestrzenne, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.**