

**UCHWAŁA NR XLIV/833/22
RADY MIASTA TYCHY**

z dnia 27 października 2022 r.

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

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 2022 r. poz. 599 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) oraz art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 z późn. zm.), na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Przestrzennej i Infrastruktury,

**Rada Miasta Tychy
stwierdza,**

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

i uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach – etap V, 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, oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego; |
| 3) Rozdział 3 | – | Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji; |
| 4) Rozdział 4 | – | Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej; |
| 5) Rozdział 5 | – | Zasady ochrony środowiska, przyrody; |
| 6) Rozdział 6 | – | Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków; |
| 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 planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 5, 7, 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 : 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 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. 26,2 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi piąty 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 osiedla Wilkowyje w Tychach zmienionej Uchwałą Nr XXXIV/704/13 Rady Miasta Tychy z dnia 26 września 2013 r.

§ 4

1. Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia planu:
 - 1) granice obszaru planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów – zgodnie z § 6 oraz oznaczeniem na rysunku planu;
 - 5) strefy dopuszczonej podwyższonej zabudowy (**sdw**);
 - 6) strefa dopuszczonej zabudowy szeregowej (**mns**);
 - 7) pasy zieleni izolacyjnej (**zi**);
 - 8) zabytki nieruchome ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków objęte ochroną na mocy planu;
 - 9) drzewa do zachowania.
2. Na rysunku planu występują następujące informacyjne oznaczenia graficzne:
 - 1) istniejąca sieć gazowa podwyższonego ciśnienia relacji Szopienice-Przygęda;
 - 2) istniejąca sieć wodociągowa magistralna „Go-Cza I”;
 - 3) istniejąca napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia;
 - 4) istniejąca napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 20kV;
 - 5) istniejąca stacja elektroenergetyczna SN/nN;
 - 6) strefa zalewu wodami o prawdopodobieństwie pojawienia się p – 1% - na podstawie opracowania z 2009 r. firmy MGGP S. A. z Tarnowa 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 w granicach objętych planem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) **teren** – część obszaru planu wyodrębniona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym ją spośród innych terenów, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza nieprzekraczalną linią zabudowy, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;

- a) 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;
- 4) **wysokość budynków** – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 z późn. zm.);
- 5) **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 każdego obiektu do najwyższego położonego elementu budowli, małej architektury lub obiektu tymczasowego;
- 6) **powierzchnia zabudowy budynków** – powierzchnia zabudowy budynków, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (poz. 1609 z późn. zm.);
- 7) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu w granicach działki budowlanej zajęta przez budynki (powierzchnia zabudowy budynków) lub inne obiekty budowlane, takie jak: altany, wiaty, garaże, tymczasowe obiekty budowlane;
- 8) **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, obiektami małej architektury, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 9) **zabudowa mieszkaniowo-usługowa** – zabudowa, w której w jednym budynku występują maksymalnie 2 lokale mieszkalne oraz 1 lokal usługowy lub w której na jednej działce występuje budynek mieszkalny jednorodzinny oraz budynek usługowy;
- 10) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 11) **usługi drobne** – usługi handlu detalicznego, gastronomiczne, szewskie, krawieckie, fotograficzne, poligraficzne, jubilerskie, fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawa artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, studia wizażu i odchudzania, solaria, gabinety masażu, szkoły tańca, pralnie, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
- 12) **usługi biurowe** – usługi finansowe, biura rachunkowe, nieruchomości, projektowe, kancelarie, agencje reklamowe, redakcje prasowe, punkty pocztowe, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
- 13) **usługi społeczne** – usługi związane z zaspokojeniem zbiorowych i ogólnospołecznych potrzeb ludności, jak: usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji, pomocy społecznej, ubezpieczeń społecznych, opieki zdrowotnej, publicznej administracji, świadczone przez instytucje publiczne usługi z zakresu utrzymania porządku publicznego i bezpieczeństwa oraz wymiaru sprawiedliwości;
- 14) **zieleni urządzone** – zieleni ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, ciągów pieszych, rowerowych - wraz z urządzeniami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 15) **zieleni izolacyjna** – zwarta zieleni wielopiętrowa stanowiąca izolację widokową oraz funkcjonalną, w tym zieleni wysoka oraz zimozielona, z dopuszczeniem urządzeń ochrony przed hałasem oraz podziemnego uzbrojenia terenu;
- 16) **zieleni wysoka** - zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości powyżej 2 m;
- 17) **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 2022 r. poz. 884).

§ 6

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

- 1) **MN1–MN12** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MU1–MU4** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) **UM1–UM4** – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
- 4) **U1–U4** – tereny zabudowy usługowej;
- 5) **UO** – teren zabudowy usługowej w zakresie usług społecznych;
- 6) **RM** – teren zabudowy zagrodowej;
- 7) **ZP1–ZP3** – tereny zieleni urządzonej;
- 8) **WS1–WS5** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 9) **KDD1–KDD8** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 10) **KDW1–KDW12** – tereny komunikacji – drogi wewnętrzne.

Rozdział 2.

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

§ 7

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **MN1–MN12**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem lokali użytkowych w zakresie usług drobnych, biurowych i społecznych;
- 2) formy zabudowy:
 - a) wolnostojąca,
 - b) w strefie (**mns**) na terenie o symbolu **MN5** - dopuszczenie zabudowy szeregowej;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 30%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, maks. 1,0;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35%;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynków:
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
 - dla zabudowy w formie szeregowej oraz budynków lub ich części o wysokości do 5 m - dopuszczenie dachów płaskich,
 - b) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 8) wysokość zabudowy - 14 m, w tym wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – maks. 9 m,
 - b) budynków innych niż wymienione w lit. a, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5 m;
- 9) dla dachów innych niż płaskie – dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym lub naturalnej dachówki ceramicznej, dla materiałów innych niż naturalne;
- 10) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii;
- 11) w przypadku stosowania tynków – nakaz stosowania na co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji, barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami:
 - a) 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016 - odcieni bieli,

- b) 1001, 1019, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018 - odcieni szarości i beży;
- 12) dopuszczenie dachów umożliwiających wegetację roślin;
- 13) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 18, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1 – 7, z zastrzeżeniem § 18 pkt 3;
- 14) zakaz:
- a) lokalizacji budynków gospodarczych i tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów umieszczanych na budynkach lub ogrodzeniach, o powierzchni nie większej niż 1 m² i o łącznej powierzchni nie większej niż 2 m² w odniesieniu do działki budowlanej,
 - c) lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z blachy falistej, trapezowej lub z prefabrykowanych betonowych przęseł,
 - d) lokalizacji zespołów garażowych powyżej 2 stanowisk,
 - e) urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;
- 15) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
- a) któregośkolwiek z warunków określonych w pkt 1 – 8 – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) warunków, o których mowa w pkt 7 i 9 – w przypadku rozbudowy budynku dopuszczenie zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 8

Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych symbolami **MU1–MU4**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa w zakresie usług:
 - usług drobnych,
 - usług biurowych,
 - usług społecznych;
- 2) formy zabudowy – wolnostojąca;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, maks. 1,1;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35%;
- 7) geometria dachów:
- a) budynków:
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
 - dla na terenie o symbolu **MU1** oraz na wszystkich terenach dla budynków lub ich części o wysokości do 5 m - dopuszczenie dachów płaskich,
 - b) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna.
- 8) wysokość zabudowy - 14 m, w tym wysokość:
- a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych – maks. 9 m,

- b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5 m;
- 9) dla dachów innych niż płaskie – dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym lub naturalnej dachówki ceramicznej, dla materiałów innych niż naturalne;
- 10) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii;
- 11) w przypadku stosowania tynków – nakaz stosowania na co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji, barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami:
- a) 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016 - odcieni bieli,
- b) 1001, 1019, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018 - odcieni szarości i beży;
- 12) dopuszczenie dachów umożliwiających wegetację roślin;
- 13) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 18**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**, z zastrzeżeniem **§ 18 pkt 3**;
- 14) zakaz:
- a) lokalizacji budynków gospodarczych i tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- b) lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów umieszczanych na budynkach lub ogrodzeniach, o powierzchni nie większej niż 1 m² i o łącznej powierzchni nie większej niż 2 m² w odniesieniu do działki budowlanej,
- c) lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z blachy falistej, trapezowej lub z prefabrykowanych betonowych przęseł,
- d) lokalizacji zespołów garażowych powyżej 2 stanowisk,
- e) urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;
- 15) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy;
- 16) zasady ochrony zabytków, zgodnie z **Rozdziałem 6**.

§ 9

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

- 1) przeznaczenie:
- a) zabudowa usługowa w zakresie:
- usług drobnych,
 - usług biurowych,
 - usług społecznych,
 - handlu,
 - zamieszkania zbiorowego;
- b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa w zakresie jak w **pkt 1 lit a**;
- 2) formy zabudowy – wolnostojąca;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, maks. 1,4;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30%;
- 7) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku - maks. 400 m²;
- 8) geometria dachów:

a) budynków:

- dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 42°,
- dachy płaskie,

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

9) wysokość zabudowy – maks. 15 m, w tym wysokość:

a) budynków o dachach dwuspadowych i wielospadowych – maks. 10 m,

b) budynków o dachach płaskich – maks. 9 m,

c) budynków w strefach dopuszczonej podwyższonej zabudowy (**sdw**) oraz wszystkich budynków w terenie o symbolu **UM2** – maks. 12 m,

d) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5 m;

10) dla dachów innych niż płaskie – dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym lub naturalnej dachówki ceramicznej, dla materiałów innych niż naturalne;

11) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii;

12) w przypadku stosowania tynków – nakaz stosowania na co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji, barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami:

a) 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016 - odcieni bieli,

b) 1001, 1019, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018 - odcieni szarości i beży;

13) dopuszczenie dachów umożliwiających wegetację roślin;

14) w terenie o symbolu **UM1** w strefie (**zi**) oznaczonej na rysunku planu nakaz kształtowania zieleni izolacyjnej;

15) w terenach o symbolach **UM2-UM4** nakaz zachowania istniejących drzew oznaczonych na rysunku planu;

16) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 18, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1 – 8, z zastrzeżeniem § 18 pkt 3;

17) zakaz:

a) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy,

b) lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów umieszczanych na budynkach, pylonach lub ogrodzeniach, o powierzchni nie większej niż 2 m² i o łącznej powierzchni nie większej niż 6 m² w odniesieniu do działki budowlanej,

c) lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z blachy falistej, trapezowej lub z prefabrykowanych betonowych przęseł,

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

18) dla budynków istniejących 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 – 9 – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

b) warunków, o których mowa w pkt 8 i 10 – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;

19) zasady ochrony zabytków, zgodnie z Rozdziałem 6.

§ 10

Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **U1–U4**, ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowa usługowa z wykluczeniem:

- a) obiektów produkcyjnych,
 - b) składów i magazynów, nie stanowiących mniejszościowej funkcji uzupełniającej dla innej usługi podstawowej,
 - c) centrów logistycznych,
 - d) baz transportowych,
 - e) gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, maks. 1,4;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) dla terenów o symbolach **U1, U4** – min. 30%,
 - b) dla terenów o symbolach **U2, U3** – min. 20%;
- 6) geometria dachów:
- a) budynków:
 - dachy płaskie,
 - dla terenów o symbolach **U2–U4** – dopuszczenie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 42°,
 - dla terenu o symbolu **U2** – dopuszczenie dachów wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 42°,
 - b) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 7) wysokość zabudowy – maks. 15 m, w tym wysokość:
- a) budynków o dachach dwuspadowych i wielospadowych – maks. 10 m,
 - b) budynków o dachach płaskich – maks. 9 m, w terenie o symbolu **U2** – maks. 10 m,
 - c) budynków w strefach dopuszczonej podwyższonej zabudowy (**sdw**) oraz wszystkich budynków w terenie o symbolu **U4** – maks. 12 m,
 - d) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 6 m;
- 8) dla dachów innych niż płaskie – dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym lub naturalnej dachówki ceramicznej, dla materiałów innych niż naturalne;
- 9) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii;
- 10) w przypadku stosowania tynków – nakaz stosowania na co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji, barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami:
- a) 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016 - odcieni bieli,
 - b) 1001, 1019, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018 - odcieni szarości i beży;
- 11) dopuszczenie dachów umożliwiających wegetację roślin;
- 12) w terenach o symbolach **U1 – U3** w strefach (**zi**) oznaczonych na rysunku planu nakaz kształtowania zieleni izolacyjnej, z dopuszczeniem zmiany sposobu użytkowania dla istniejących budynków zlokalizowanych w strefach (**zi**) na terenach **U2 i U3**, w zakresie zgodnym z **pkt. 1**;
- 13) w terenach o symbolach **U3-U4** nakaz zachowania istniejących drzew oznaczonych na rysunku planu;
- 14) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 18**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**, z zastrzeżeniem **§ 18 pkt 3**;
- 15) zakaz:
- a) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy,

- b) lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów umieszczanych na budynkach, pylonach lub ogrodzeniach, o powierzchni nie większej niż 2 m² i o łącznej powierzchni nie większej niż 6 m² w odniesieniu do działki budowlanej,
 - c) lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z blachy falistej, trapezowej lub z prefabrykowanych betonowych przęseł,
 - d) urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;
- 16) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie:
- a) które nie spełniają któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) warunków, o których mowa w **pkt 6 i 8** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
- 17) zasady ochrony zabytków, zgodnie z **Rozdziałem 6**.

§ 11

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa usługowa w zakresie usług społecznych,
 - b) zabudowa zamieszkania zbiorowego,
 - c) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - d) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - e) terenowe urządzenia sportu i rekreacji;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 25%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, maks. 1,0;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 40%;
- 6) geometria dachów:
 - a) budynków – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 42°,
 - b) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 7) wysokość zabudowy – maks. 15 m, w tym wysokość:
 - a) budynków – maks. 10 m,
 - b) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5 m;
- 8) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 18**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**, z zastrzeżeniem **§ 18 pkt 3**;
- 9) zakaz:
 - a) lokalizacji garaży wolnostojących, w tym zespołów garaży,
 - b) lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem gablot informacyjnych, słupów ogłoszeniowych i szyldów umieszczanych na budynkach, pylonach 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,
 - c) lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z blachy falistej, trapezowej lub z prefabrykowanych betonowych przęseł,

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

10) zasady ochrony zabytków, zgodnie z **Rozdziałem 6**.

§ 12

Dla **terenu zabudowy zagrodowej**, oznaczonego symbolem **RM**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych,

b) zabudowa i terenowe urządzenia z zakresu hodowli i jazdy konnej,

c) dopuszczenie budynków mieszkalnych w formie wolnostojącej;

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

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 30%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, maks. 0,9;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30%;

6) geometria dachów:

a) budynków - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 42°,

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

7) wysokość zabudowy – maks. 15 m, w tym wysokość:

a) budynków – maks. 10 m,

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

8) dla dachów innych niż płaskie – dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym lub naturalnej dachówki ceramicznej, dla materiałów innych niż naturalne;

9) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii;

10) w przypadku stosowania tynków – nakaz stosowania na co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji, barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami:

a) 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016 - odcieni bieli,

b) 1001, 1019, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018 - odcieni szarości i beży;

11) dopuszczenie dachów umożliwiających wegetację roślin;

12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 18**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**, z zastrzeżeniem **§ 18 pkt 3**;

13) zakaz:

a) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy,

b) lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów umieszczanych na budynkach, pylonach lub ogrodzeniach, o powierzchni nie większej niż 2 m² i o łącznej powierzchni nie większej niż 6 m² w odniesieniu do działki budowlanej,

c) lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z blachy falistej, trapezowej lub z prefabrykowanych betonowych przęseł;

14) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 7** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy.

§ 13

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

- 1) przeznaczenie – zieleń urządzona;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 5%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 90%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,01, maks. 0,05;
- 5) geometria dachów obiektów małej architektury - dowolna;
- 6) wysokość zabudowy - maks. 6 m;
- 7) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 18, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 – 5, z zastrzeżeniem § 18 pkt 3;
- 8) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem gablot informacyjnych i słupów ogłoszeniowych.

§ 14

Dla **terenów wód powierzchniowych**, oznaczonych symbolami **WS1–WS5**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – wody powierzchniowe;
- 2) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) urządzeń wodnych,
 - b) mostków i kładek pieszych,
 - c) zieleni urządzonej i ścieżek pieszo-rowerowych wykonanych z nawierzchni przepuszczalnych;
- 3) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w §18, nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej oraz geometrii dachu;
- 4) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem gablot informacyjnych i słupów ogłoszeniowych.

§ 15

Dla **terenów komunikacji**, oznaczonych symbolami **KDD1–KDD8**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla terenu o symbolu **KDD1** (ul. Wiejska) – min. 5,5 m, maks. 17,0 m,
 - b) dla terenu o symbolu **KDD2** (ul. Wierzbowa) – min. 8,0, maks. 10,5 m,
 - c) dla terenu o symbolu **KDD3** (ul. Wierzbowa) – min. 7,5, maks. 16,0 m,
 - d) dla terenu o symbolu **KDD4** (ul. Wiśniowa) – min. 5,5, maks. 17,0 m,
 - e) dla terenu o symbolu **KDD5** (ul. Wilcza) – min. 6,5, maks. 11,0 m,
 - f) dla terenu o symbolu **KDD6** (ul. Wilkowyjska) – min. 9,0, maks. 15,5 m,
 - g) dla terenu o symbolu **KDD7** (ul. Szkolna) – min. 5,0, maks. 18,5 m,
 - h) dla terenu o symbolu **KDD8** (ul. Leśna) – min. 6,0, maks. 15,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem gablot informacyjnych i słupów ogłoszeniowych.

§ 16

Dla **terenów komunikacji**, oznaczonych symbolami **KDW1–KDW12**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga wewnętrzna;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla terenu o symbolu **KDW1** – min. 8,0, maks. 14,0 m,
 - b) dla terenu o symbolu **KDW2** – min. 8,0, maks. 16,0 m,

- c) dla terenu o symbolu **KDW3** – min. 7,0, maks. 12,0 m,
- d) dla terenu o symbolu **KDW4** – min. 5,0, maks. 10,0 m,
- e) dla terenu o symbolu **KDW5** – min. 6,0, maks. 7,5 m,
- f) dla terenu o symbolu **KDW6** – min. 4,0, maks. 5,5 m,
- g) dla terenu o symbolu **KDW7** – min. 4,5, maks. 5,5 m,
- h) dla terenu o symbolu **KDW8** – min. 6,0, maks. 6,0 m,
- i) dla terenu o symbolu **KDW9** – min. 6,0, maks. 7,5 m,
- j) dla terenu o symbolu **KDW10** – min. 8,0, maks. 16,5 m,
- k) dla terenu o symbolu **KDW11** – min. 4,0, maks. 6,0 m,
- l) dla terenu o symbolu **KDW12** – min. 5,5, maks. 10,5 m;

3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem gablot informacyjnych i słupów ogłoszeniowych.

Rozdział 3.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 17

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 stanowiska na mieszkanie;
- 2) dla zabudowy wielorodzinnej – 1,25 stanowiska na mieszkanie;
- 3) dla zabudowy usługowej z zakresu opieki i pomocy społecznej – 1 stanowisko na 2 miejsca pracy;
- 4) dla budynków zamieszkania zbiorowego:
 - a) 1 stanowisko na 2 pokoje,
 - b) 1 stanowisko na 3 stanowiska pracy;
- 5) dla usług biurowych i drobnych – 1 stanowisko na 30 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 stanowisko;
- 6) dla handlu bez samoobsługi i aptek – 1 stanowisko na 50 m² powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 1 stanowisko;
- 7) dla handlu z samoobsługą:
 - a) 1 stanowisko na 50 m² powierzchni handlowo-magazynowej,
 - b) 1 stanowisko na 3 stanowiska pracy,
 - c) 1 stanowisko postojowe dla samochodu dostawczego;
- 8) dla restauracji, kawiarni:
 - a) 1 stanowisko na 10 miejsc konsumpcyjnych wewnątrz budynku,
 - b) 1 stanowisko na 3 stanowiska pracy;
- 9) dla usług zdrowia i opieki medycznej:
 - a) 1 stanowisko na 1 gabinet,
 - b) 1 stanowisko na 3 stanowiska pracy;
- 10) dla usług oświaty i edukacji:
 - a) przedszkoli i żłobków – 1 stanowisko na 100 m² powierzchni użytkowej oraz 1 stanowisko postojowe na 3 stanowiska pracy,

- b) szkół podstawowych – 1 stanowisko na 100 m² powierzchni użytkowej oraz 1 stanowisko postojowe na 3 stanowiska pracy;
- 11) dla pozostałych usług – 1 stanowisko postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 stanowisko;
3. Ustala się nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla rowerów z zachowaniem minimalnych wskaźników:
- 1) dla zabudowy wielorodzinnej – 1 stanowisko na 4 mieszkania;
 - 2) dla usług oświaty i edukacji – 1 stanowisko na 5 uczniów;
 - 3) dla pozostałych usług – 1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 stanowisko.
4. Dopuszcza się bilansowanie liczby miejsc parkingowych wyłącznie w granicach terenu inwestycji lub działki budowlanej.
5. Poza drogami publicznymi, strefami ruchu lub strefami zamieszkania, o których mowa w art. 12a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. 2021. poz. 1376 z późn. zm.), ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
- 1) stanowisko – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 6-15;
 - 2) stanowiska – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 16-40;
 - 3) stanowiska – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 41-100;
 - 4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.
6. Ustala się następujące sposoby realizacji stanowisk, o których mowa w **ust. 2**, w formie: parkingów terenowych, nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków.
7. Dla nowo realizowanych parkingów terenowych nakaz:
- 1) realizacji nasadzeń drzew pomiędzy stanowiskami w proporcji co najmniej 1 nasadzenie co 5 stanowisk postojowych;
 - 2) stosowania nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych.

Rozdział 4.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 18

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych;
- 2) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 3) maksymalna wysokość obiektów liniowych 35 m;
- 4) w zakresie **bezprzewodowej łączności publicznej** – dopuszczenie lokalizacji wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w wodę, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** – nakaz dostaw wody z sieci wodociągowej, a w szczególności z istniejących wodociągów oznaczonych na mapie zasadniczej, w tym: Ø 25 mm, Ø 32 mm, Ø 38 mm, Ø 40 mm, Ø 50 mm, Ø 63 mm, Ø 90 mm, Ø 100 mm, Ø 110 mm, Ø 150 mm, Ø 160 mm, Ø 200 mm, Ø 315 mm;
- 6) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – odprowadzenie do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, a w szczególności do istniejących kanałów sanitarnych, oznaczonych na mapie zasadniczej, w tym: Ø 200 mm, Ø 250 mm;
- 7) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych**:
 - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych, z dopuszczeniem odprowadzania do terenów wód powierzchniowych śródlądowych,

b) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, a w szczególności do kanałów deszczowych: Ø 150 mm, Ø 200 mm, Ø 300 mm, Ø 400 mm, Ø 500 mm, a także istniejących oznaczonych na mapie zasadniczej;

8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dostawy:

a) z sieci ciepłowniczej, a w szczególności z istniejących kolektorów, oznaczonych na mapie zasadniczej, w tym: 2c100 mm, 2c250 mm, 2c300 mm,

b) indywidualnych źródeł ciepła,

c) odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych,

d) sieci gazowej,

e) sieci elektroenergetycznej;

9) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dostawy z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, a w szczególności z:

a) z istniejących linii kablowych nN oznaczonych na mapie zasadniczej,

b) z odnawialnych źródeł energii, w tym z układów hybrydowych;

10) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dostawy z sieci gazowej, a w szczególności z istniejących gazociągów, oznaczonych na mapie zasadniczej, w tym: od Ø 25 mm do Ø 300 mm;

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

12) 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 2022 r. poz. 1297 z późn. zm.) oraz uchwałami Rady Miasta Tychy regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi,

b) z odpadami zgodnie z ustawą z 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2022 r. poz. 699 z późn. zm.).

Rozdział 5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY

§ 19

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

1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:

a) zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w **Rozdziale 2** oraz nasadzeń drzew pomiędzy stanowiskami postojowymi i stosowania nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych, o których mowa w **Rozdziale 3**,

b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **Rozdziale 4**;

2) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112) w oparciu o art. 114 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.):

a) w terenach o symbolach **MN1–MN12, MU1–MU4** - jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,

b) w terenach o symbolach **UM1–UM4, U1-U4, UO, RM** – jak dla „terenów mieszkaniowo-usługowych”;

3) nakaz zachowania istniejących drzew na terenach oznaczonych symbolami: **UM2–UM4, U3-U4**.

Rozdział 6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW

§ 20

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

- 1) budynek mieszkalny przy ul. Mikołowskiej 199;
- 2) budynek mieszkalno-usługowy przy ul. Mikołowskiej 203;
- 3) budynek mieszkalny (dawna szkoła) przy ul. Szkolnej 70;
- 4) budynek mieszkalny przy ul. Szkolnej 74.

2. Ustala się następujące zasady ochrony dla obiektów, o których mowa w **ust. 1**:

1) zakaz rozbudowy i nadbudowy, z dopuszczeniem:

- a) przebudowy budynków przy zachowaniu formy historycznej,
- b) wymiany pokrycia dachowego pod warunkiem użycia dachówki ceramicznej zakładkowej, karpówki w naturalnym kolorze,
- c) rozbudowy wyłącznie od strony elewacji tylnej, z zakazem przekroczenia wysokości istniejącego budynku zabytkowego;

2) nakaz zachowania:

- a) geometrii dachu z dopuszczeniem doświetlania poddasza wyłącznie w formie okien połaciowych,
- b) kompozycji i wystroju elewacji, w tym:
 - detali architektonicznych,
 - pierwotnego rozmieszczenia oraz wielkości otworów okiennych i drzwiowych,
 - pierwotnego kształtu, podziału stolarki okiennej i drzwiowej;

3) zakazuje się:

- a) docieplania od zewnątrz elewacji z cegły elewacyjnej, kamienia oraz elewacji posiadających detal architektoniczny, taki jak gzymsy, fryzy, ceglane parapety i nadproża, elementy szachulcowe,
 - b) umieszczania na elewacjach i dachach budynków od strony ulicy urządzeń technicznych, takich jak: anteny, stacje bazowe, klimatyzatory, tablice reklamowe za wyjątkiem szyldów, szafki kablowe i telekomunikacyjne, okablowania, z dopuszczeniem skrzynek przyłączy zlicowanych z elewacją w kolorze dostosowanym do koloru elewacji,
 - c) montażu żaluzji i rolet zewnętrznych na elewacjach budynków,
 - d) stosowania tarasów na kondygnacji strychowej, powstałych w wyniku usunięcia fragmentu połaci dachu;
- 4) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków w zakresie materiałów: cegły, tynków, kamienia naturalnego, drewna.

Rozdział 7. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

§ 21

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 20%, lub zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 2) dla terenów o symbolach **MN1-MN12, MU1-MU4, UM1-UM4, U1-U4, UO**:

- a) szerokość frontów działek – min. 18 m,
- b) powierzchnia działki – min. 500 m²;

3) dla terenów nie wymienionych w **pkt 2** 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 działek wydzielonych pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej lub drogi, a także podziałów 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

§ 22

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

Rozdział 9.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 23

W obszarze planu ustala się tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, oznaczone symbolami **KDD1-KDD8**.

§ 24

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 25

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
XLIV/833/22
Rady Miasta Tychy
z dnia 27 października 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 4 ust. 2 Ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), art. 12 ust. 3 Ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 z późn. zm.):

1. Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach – etap V w dniach **od 14 czerwca do 14 lipca 2022 r.** w wyznaczonym terminie (tj. do dnia 28 lipca 2022 r.), wniesiono następujące uwagi:

- 1) uwagi złożone w dniu 20 lipca 2022 r. (pismo z dnia 14 lipca 2022 r.) przez osobę fizyczną, dotyczące:
 - a) dopuszczenia możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenie oznaczonym symbolem **RM**,
 - b) wykluczenia zabudowy szeregowej na całym obszarze planu,
 - c) zmiany przeznaczenia terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem **ZP2** na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN9**;
- 2) uwagi złożone w dniu 22 lipca 2022 r. (pismo z dnia 19 lipca 2022 r.) przez Przewodniczącą Zarządu Rady Osiedla Wilkowyje w Tychach, dotyczące:
 - a) wykluczenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN1-MN12**, terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej **MU1-MU4** oraz terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowych **UM1-UM4** przeznaczenia pod „usługi drobne mające wpływ na zdrowie mieszkańców, np. lakiernie itp.”,
 - b) wykluczenia dla terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowych **UM1-UM4** przeznaczenia pod „usługi zamieszkania zbiorowego”,
 - c) wykluczenia dla terenu usług społecznych **UO** przeznaczenia pod „usługi zamieszkania zbiorowego” oraz „zabudowę mieszkaniową wielorodzinną”,
 - d) oddzielenia terenów usługowych oznaczonych symbolami **U1-U4** i usługowo-mieszkaniowych oznaczonych symbolami **UM1-UM4** od terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami **MN1-MN5** i terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem **RM** za pomocą pasów zieleni wysokiej lub innych rozwiązań;
- 3) uwaga złożona w dniu 27 lipca 2022 r. (pismo z dnia 25 lipca 2022 r.) przez osobę prawną, odnosząca się do terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem **U3** (działka nr: 550/78), dotycząca zmiany maksymalnej wysokości budynków o dachach dwuspadowych i wielospadowych oraz płaskich na 12 m.;
- 4) uwaga złożona w dniu 28 lipca 2022 r. (pismo z dnia 27 lipca 2022 r.) przez osobę fizyczną, odnoszące się do terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem **U1** (działka nr: 583/8), dotycząca zmiany maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z 35% na 40%.

2. Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach – etap V w dniach **od 16 sierpnia do 13 września 2022 r.** w wyznaczonym terminie (tj. do dnia 27 września 2022 r.), wniesiono następujące uwagi:

1) uwagi złożone w dniu 21 września 2022 r. (pismo z dnia 21 września 2022 r.) przez osobę prawną, odnoszące się do terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem **U3** (działka nr: **550/78**), dotyczące:

- a) zmiany maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z 35% na 50%,
- b) zmiany maksymalnej wysokości wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych z 5 na 7 m.;

2) uwagi złożone w dniu 27 września 2022 r. (pismo z dnia 26 września 2022 r.) przez osobę fizyczną, dotyczące:

- a) zmiany przeznaczenia dla dz. nr: **574/8** z terenu zabudowy usługowej – **U1** na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- b) zmiany przeznaczenia dla dz. nr: **581/8** z terenu zabudowy usługowo-mieszkaniowej – **UM1** na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

3. Rada Miasta Tychy postanawia:

1) **odrzuć jako bezprzedmiotową uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit a**, ponieważ w projekcie planu dla terenu oznaczonego symbolem **RM** przewidziano przeznaczenie pod „zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych, (...)”. Zgodnie z definicją zawartą w § 3 pkt 3 *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (t.j. Dz. U. 2022 r. poz 1225) jako zabudowę zagrodową należy rozumieć „w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych”. A zatem na tym terenie istnieje możliwość lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na własne potrzeby;

2) **przyjąć w części uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit b**, ponieważ wyznaczono strefę dopuszczanej zabudowy szeregowej (**mns**) na terenie **MN5**, zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy. Na pozostałym obszarze projektu planu zabudowa szeregowa nie jest dopuszczona;

3) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit c**, ponieważ wyznaczony w projekcie planu teren zieleni urządzonej o symbolu **ZP2** został wskazany w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy* jako obszar zieleni o funkcji rekreacyjnej i sportowej **ZU**. Dodatkowo za przeznaczeniem funkcji tego terenu pod zielen przemawia bliskość potoku oraz kształt i rozmiar tego fragmentu działki niespełniające warunków „działki budowlanej” określonych w przepisach u.p.z.p., takich jak wielkość i cechy geometryczne. Zrezygnowano z wyznaczania tego terenu jako cel publiczny, tak by w przypadku zainwestowania w połączeniu z działką sąsiednią mógł służyć jako ogródek przydomowy;

4) **odrzuć jako bezprzedmiotową uwagę** o której mowa w **ust. 1 pkt 2 lit a**, ponieważ na wskazanych przez wnioskodawcę terenach nie ma możliwości lokalizowania lakierni. Usługi te odznaczają się wzmożonym oddziaływaniem na otoczenie oraz zdrowie, a co za tym idzie nie kwalifikują się jako „usługi drobne”, dopuszczone w projekcie planu miejscowego. W słowniku planu zdefiniowano usługi drobne jako usługi handlu detalicznego, gastronomiczne, szewskie, krawieckie, fotograficzne, poligraficzne, jubilerskie, fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawa artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, studia wizażu i odchudzania, solaria, gabinety masażu, szkoły tańca, pralnie, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;

5) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 2 lit b**, ze względu na charakterystykę wskazanych terenów. Ulica Mikołowska zapewnia sprawną komunikację, również publicznymi środkami transportu, oraz przyciąga zainteresowanie inwestorów oferujących rozmaite usługi. Stanowi też uciążliwość dla mieszkańców przyległych terenów i uniemożliwia ograniczenie tej części miasta wyłącznie do strefy mieszkalnej i wypoczynkowej. Dodatkowo bliskość terenów przemysłowych po przeciwnej stronie ulicy, a jednocześnie zielony i rekreacyjny charakter okolicy stwarzają potrzebę

oraz warunki dla takiego rodzaju zabudowy. W *studium* przeznaczenie pod zabudowę zamieszkania zbiorowego jest dopuszczone na wszystkich obszarach;

6) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 2 lit c**, ze względu na istniejącą funkcję tego terenu. Obecnie w zlokalizowanym na działce będącej własnością gminy Tychy budynku wielorodzinnym znajdują się mieszkania socjalne. Wykluczenie wskazanych w uwadze przeznaczeń mogłoby w przyszłości ograniczyć działania mające na celu podniesienie warunków bytowych mieszkańców;

7) **przyjąć w części uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 2 lit d**, ponieważ wyznaczono tam gdzie to możliwe, na terenach **U1-U3** oraz **UM1** pasy zieleni izolacyjnej, zdefiniowanej w projekcie planu jako zwarta zieleń wielopiętrowa stanowiąca izolację widokową oraz funkcjonalną, w tym zieleń wysoka oraz zimozielona, z dopuszczeniem urządzeń ochrony przed hałasem oraz podziemnego uzbrojenia terenu. Pozostałe tereny wskazane przez wnioskodawcę są w znaczącym stopniu zagospodarowane oraz zintegrowane z sąsiednimi terenami **MN**, dlatego nie wyznaczano obszarów do obsadzenia zielenią;

8) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 3**, ponieważ wskazany teren bezpośrednio sąsiaduje z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Zamierzeniem planu było dopuszczenie wyższych budynków (do 12 m) w pierwszej linii zabudowy od ulicy Mikołowskiej i zapis ten dotyczy przeważającej części terenu **U3**. Jedynie na części działki najbardziej wysuniętej w kierunku terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN4** wysokość ograniczono do 10 metrów dla budynków ze spadzistym i do 9 metrów dla budynków z płaskim dachem;

9) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 4**, ponieważ wskaźnik zabudowy na poziomie 40% jest adekwatny dla zabudowy śródmiejskiej lub zabudowy przemysłowej i nie odpowiada charakterowi podmiejskiej dzielnicy. Ponadto za niższym wskaźnikiem przemawia bezpośrednio sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodnie z *Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* przy sporządzaniu planu miejscowego uwzględnia się zwłaszcza m.in. wymagania ładu przestrzennego, walory architektoniczne i krajobrazowe oraz wymagania ochrony środowiska;

10) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust. 2 pkt 1 lit a**, ponieważ wskaźnik zabudowy na poziomie 50% jest współmierny dla zabudowy śródmiejskiej lub zabudowy przemysłowej i nie odpowiada charakterowi podmiejskiej dzielnicy mieszkaniowej. Na załączonej do uwagi koncepcji zagospodarowania terenu przedstawiono istniejącą i projektowaną zabudowę o powierzchni w stosunku do powierzchni działki budowlanej około 22%. Ponadto za niższym wskaźnikiem przemawia bezpośrednio sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodnie z *Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* przy sporządzaniu planu miejscowego uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, walory architektoniczne i krajobrazowe oraz wymagania ochrony środowiska;

11) **przyjąć w części uwagę**, o której mowa w **ust. 2 pkt 1 lit b**, ponieważ zmieniono maksymalną wysokość wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych z 5 na 6 m. Plan miejscowy ma na celu kształtowanie tego typu obiektów w formie jednokondygnacyjnej, tak aby nie dominowały w otoczeniu;

12) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust. 2 pkt 2 lit a**, ze względu na linię energetyczną wysokiego napięcia, biegnącą ponad wskazaną działką. Jej przebieg znacząco ogranicza możliwość zainwestowania pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Ponadto zaproponowane przeznaczenie jest zgodne z zamierzeniami właściciela terenu, a wskazana działka stanowi jedną nieruchomość z sąsiednią działką nr 573/8, przeznaczoną w projekcie planu pod działalność usługową. W celu ograniczenia ewentualnych uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej związanych z sąsiedztwem usług a także w związku z bliskością ul. Mikołowskiej wprowadzono na terenie **U1**, na działce **574/8** pas zieleni izolacyjnej o szerokości ponad 8 m. Rozwiązanie to będzie stanowiło bufor pomiędzy dwoma różnymi funkcjami;

13) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust. 2 pkt 2 lit b**, ze względu na położenie działki – w bezpośrednim otoczeniu terenu usługowego i usługowo-mieszkaniowego. Ustalone przeznaczenie dopuszcza lokalizowanie na tym obszarze zabudowy mieszkaniowo-usługowej, a więc zgodnie z definicją zawartą w pojęciach użytych w planie, zabudowy mieszkaniowej z usługą. Takie rozwiązanie umożliwia łagodniejsze przejście pomiędzy sąsiadującymi funkcjami. Dodatkowo, w celu ograniczenia ewentualnych uciążliwości dla mieszkańców zabudowy jednorodzinnej wprowadzono na działce **581/8** pas zieleni izolacyjnej, analogiczny jak opisany w **pkt II podpkt 1**.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
XLIV/833/22
Rady Miasta Tychy
z dnia 27 października 2022 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

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 4 ust. 2 Ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), art. 12 ust. 3 Ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 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 V należy wydzielenie i wykup gruntów pod poszerzenie dróg publicznych w terenach o symbolach: **KDD1- KDD8**;
- 2) inwestycje wymienione w **pkt. 1** będą finansowane z budżetu Gminy Tychy;
- 3) jako źródło finansowania dopuszcza się również środki zewnętrzne.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIV/833/22
Rady Miasta Tychy
z dnia 27 października 2022 r.
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**