UCHWAŁA NR XLVII/880/23
RADY MIASTA TYCHY

z dnia 9 lutego 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Osiedli H i Ł pomiędzy ulicami: Stoczniowców'70, Harcerską, Żwakowską, al. Bielską oraz Parkiem Jaworek 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), i 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.), 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 rejonie Osiedli H i Ł pomiędzy ulicami: Stoczniowców'70, Harcerską, Żwakowską, al. Bielską oraz Parkiem Jaworek w Tychach nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy", przyjętego Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.,

i uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Osiedli H i Ł pomiędzy ulicami: Stoczniowców'70, Harcerską, Żwakowską, al. Bielską oraz Parkiem Jaworek 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 oraz 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. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
   7) Rozdział 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
   8) Rozdział 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
   9) Rozdział 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
   10) Rozdział 10. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
   11) Rozdział 11. Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 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 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. 41,8 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację Uchwały Nr XXIV/481/21 Rady Miasta Tychy z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Osiedli H i Ł pomiędzy ulicami: Stoczniowców'70, Harcerską, Żwakowską, al. Bielską oraz Parkiem Jaworek 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) nieprzekraczalne linie zabudowy,

d) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów – zgodnie z **§ 6**,

e) strefa dopuszczonej lokalizacji parkingów terenowych – **(sdp)**,

f) strefa dopuszczonej lokalizacji garaży wolnostojących – **(sdg)**,

g) strefa zieleni urządzonej – **(sz)**,

h) strefa przestrzeni publicznie dostępnej – **(spp)**,

i) kierunki ciągów pieszych do zachowania lub ukształtowania;

2) informacyjne:

a) zabytek ruchomy wpisany do rejestru zabytków pod nr B/287/17 – mozaika autorstwa Franciszka Wyleżucha, przy al. Bielskiej 100, działka nr 4807/43,

b) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna".

§ 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;
3) **zabudowa** – obiekt budowlany lub obiekty budowlane, w tym budynek lub zespół budynków, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, dojazdami, parkingami, garażami, zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;

4) **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 mieszkaniowa wielorodzinna** – zabudowa, w której w budynkach mieszkalnych występują więcej niż dwa lokale mieszkalne z dopuszczeniem lokali użytkowych na zasadach określonych w planie;
6) **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, 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;

7) **powierzchnia zabudowy budynków** – powierzchnia zabudowy budynków, o której mowa w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych PN-ISO 9836: 1997, przywołanej w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1679);
8) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu w granicach działki budowlanej zajęta przez budynki (powierzchnia zabudowy budynków) lub inne obiekty budowlane, w szczególności takie jak: altany, wiaty, garaże, tymczasowe obiekty budowlane, których charakterystycznym parametrem jest powierzchnia zabudowy w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.);
9) **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 2022 r. poz. 1225);
10) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektów budowlanych, w tym wysokość:

a) budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi ponad budynkami – mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyżej 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 najwyżej położonego elementu budowli, małej architektury lub obiektu tymczasowego;

11) **garaż wolnostojący** – garaż naziemny jednokondygnacyjny, nie stanowiący części składowej budynku o innej funkcji;
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 drobne** – usługi, o łącznej powierzchni użytkowej lokali lub budynków w granicach działki budowlanej nieprzekraczające 200 m², w zakresie: handlu detalicznego, gastronomi, naprawy obuwia i wyrobów skórzanych, krawiectwa, pralni, jubilerstwa, zegarmistrzostwa, usług fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, fryzjerskich, kosmetycznych, solaria, gabinetów masażu, napraw artykułów użytku osobistego i domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
15) **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;
16) **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;
17) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, ciągów pieszych, rowerowych, dróg pożarowych – wraz z urządzeniami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem;
18) **infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu** – infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu, o której mowa w ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 884 z późn. zm.);
19) **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** - **MN4** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) **MU1** i **MU2** – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
3) **MW1** - **MW17** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
4) **UM1** - **UM5** – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
5) **U1** - **U14** – tereny zabudowy usługowej;
6) **ZP1** - **ZP5** – tereny zieleni urządzonej;
7) **KS1** i **KS2** – tereny parkingów;
8) **KDL1** - **KDL3** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy lokalnej;
9) **KDD1** - **KDD8** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej;
10) **KDP1** i **KDP2** – tereny komunikacji – ciągi pieszo-rowerowe;
11) **KDX** – teren komunikacji – ciąg pieszo-jezdny;
12) **KDW** – teren komunikacji – droga wewnętrzna.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu

§ 7

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolami **MN1** - **MN4**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z dopuszczeniem usług drobnych, usług biurowych i usług społecznych;
2) forma zabudowy:

a) wolnostojąca i bliźniacza,

b) dopuszczenie zabudowy szeregowej na terenach oznaczonych symbolami: **MN2** i **MN4**;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 30%;
5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,05, maks. 0,9;
6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35%;
7) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 22° do 42° oraz dachy płaskie,

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

8) wysokość zabudowy – maks. 16,0 m, w tym wysokość na terenach oznaczonych symbolami:

a) **MN1** - **MN3** – budynków mieszkalnych o dachach:

- płaskich – maks. 9,0 m,

- innych niż płaskie – maks. 11,0 m,

b) **MN4** – budynków mieszkalnych o dachach:

- płaskich – maks. 9,0 m,

- innych niż płaskie – maks. 13,0 m,

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

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

a) realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,

b) realizacji dachów umożliwiających wegetację roślin,

c) lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,

d) lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej w granicy działki budowlanej wyłącznie w przypadku przylegania do siebie tych budynków,

e) zmiany sposobu użytkowania istniejących w dniu wejścia w życie planu lokali użytkowych na inne funkcje usługowe;

11) zakaz lokalizacji:

a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,

b) wykonanych z blachy falistej i trapezowej: budynków gospodarczych, magazynów i garaży,

c) tymczasowych obiektów budowlanych;

12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 21**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 - 6**;
13) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, które nie spełniają:

a) któregokolwiek z warunków, o których mowa w **pkt. 1 - 9** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

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

c) warunków, o których mowa w **pkt. 7** i **9** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 8

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, oznaczonych symbolami **MU1** i **MU2**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z dopuszczeniem 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;

- zagospodarowania terenu związanego ze sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych i wolnobieżnych,

- stacji naprawy lub diagnostyki pojazdów samochodowych lub ich części,

- zabudowy zamieszkania zbiorowego;

2) forma zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 30%;
5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,05, maks. 0,9;
6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35%;
7) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych i usługowych – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 22° do 42° oraz dachy płaskie,

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

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

a) mieszkalnych i usługowych o dachach:

- płaskich – maks. 9,0 m,

- innych niż płaskie – maks. 11,0 m,

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

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

a) realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,

b) realizacji dachów umożliwiających wegetację roślin,

c) lokalizacji budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,

d) lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej w granicy działki budowlanej wyłącznie w przypadku przylegania do siebie tych budynków,

e) zmiany sposobu użytkowania istniejących w dniu wejścia w życie planu lokali użytkowych zgodnie z **pkt. 1**;

11) zakaz lokalizacji:

a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,

b) wykonanych z blachy falistej i trapezowej: budynków gospodarczych, magazynów i garaży,

c) tymczasowych obiektów budowlanych;

12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 21**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 - 6** i **9**;
13) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, które nie spełniają:

a) któregokolwiek z warunków, o których mowa w **pkt. 1 - 9** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

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

c) warunków, o których mowa w **pkt. 7** i **9** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 9

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonych symbolami **MW1** - **MW17**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, z dopuszczeniem lokalizacji lokali użytkowych w zakresie usług drobnych, usług społecznych, usług biurowych, wyłącznie na pierwszej nadziemnej kondygnacji budynków,

b) na terenach oznaczonych symbolami **MW5** i **MW7** dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę mieszkaniowo-usługową, z dopuszczeniem usług, o których mowa w **lit. a**,

c) na terenie oznaczonym symbolem **MW9**, dla istniejącego w dniu wejścia planu w życie budynku innego niż mieszkalny, dopuszcza się prowadzenie usług, o których mowa w **lit. a**;

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

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

a) **MW1**, **MW2**, **MW4** i **MW10** – maks. 20%,

b) **MW3**, **MW6 - MW8**, **MW11** i **MW12** – maks. 25%,

c) **MW5**, **MW9**, **MW13**, **MW14** i **MW16** – maks. 30%,

d) **MW15** – maks. 15%,

e) **MW17** – maks. 45%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy na terenach oznaczonych symbolami:

a) **MW1** i **MW10** – min. 0,4, maks. 2,6,

b) **MW2**, **MW4** i **MW5** – min. 0,4, maks. 1,2,

c) **MW3**, **MW7**, **MW9**, **MW12** i **MW13** – min. 0,4, maks. 1,3,

d) **MW6** i **MW8** – min. 0,4, maks. 1,5,

e) **MW11** – min. 0,4, maks. 1,0

f) **MW14**, **MW15** i **MW16** – min. 0,4, maks. 1,8,

g) **MW17** – min. 0,4, maks. 2,3;

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

a) **MW1 - MW3** i **MW6** – min. 60%,

b) **MW4**, **MW9**, **MW11**, **MW13** i **MW14** – min. 45%,

c) **MW5**, **MW7**, **MW8**, **MW10**, **MW12**, **MW15** i **MW16** – min. 35%,

d) **MW17** – min. 20%;

6) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami: **MW1 - MW16** – dachy płaskie, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,

b) budynków mieszkalnych na terenie oznaczonym symbolem **MW17** – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 22° do 32° oraz dachy płaskie,

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

7) wysokość zabudowy na terenach oznaczonych symbolami:

a) **MW5** i **MW7** – maks. 20,0 m, w tym wysokość budynków mieszkalnych – maks. 15,0 m,

b) **MW1** i **MW10** – maks. 43,0 m, w tym wysokość budynków mieszkalnych – maks. 38,0 m,

c) **MW2**, **MW3**, **MW4**, **MW6**, **MW8**, **MW9**, **MW13** i **MW17** – maks. 23,0 m, w tym wysokość budynków mieszkalnych – maks. 18,0 m,

d) **MW11** i **MW12** – maks. 18,0 m, w tym wysokość budynków mieszkalnych – maks. 13,0 m,

e) **MW14** - **MW16** – maks. 52,0 m, w tym wysokość budynków mieszkalnych – maks. 47,0 m,

f) innych niż wymienione w **lit. a** - **e**, wiat, obiektów małej architektury – maks. 5,0 m;

8) nakaz stosowania na elewacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych:

a) w zakresie materiałów: ceramiki, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, płyty elewacyjnej, metalu – z dopuszczeniem zastosowania innych materiałów na maks. 20% powierzchni każdej elewacji, a także umożliwiających realizację powierzchni biologicznie czynnej,

b) w zakresie kolorystyki tynków oraz płyt elewacyjnych – na co najmniej 80% powierzchni elewacji barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 1000 - 1002, 1013 - 1015, 1017, 1019, 1032, 1034, 2003, 2010-2012, 3012, 6011, 6019, 6021, 7001, 7002, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047, 9000 - 9003, 9006, 9010, 9016, 9018, tj. odcieni bieli, beżu, czerwonego, pomarańczowego, szarości, zieleni, żółci;

9) nakaz realizacji pokryć połaci dachowych dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
10) w strefach zieleni urządzonej **(sz)** oznaczonych na rysunku planu dopuszczenie wyłącznie zieleni urządzonej;
11) nakaz kształtowania ciągu pieszego, zgodnie z kierunkami wyznaczonymi na rysunku planu, na terenie oznaczonym symbolem **MW12**;
12) dopuszczenie:

a) realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,

b) realizacji dachów umożliwiających wegetację roślin,

c) lokalizacji miejsc do gromadzenia odpadów stałych wraz z niezbędnymi dojazdami w strefach zieleni urządzonej **(sz)**,

d) lokalizacji garaży wolnostojących i w zespołach wyłącznie w strefach dopuszczonej lokalizacji garaży wolnostojących **(sdg)**,

e) zachowania i wymiany kubatury istniejących budynków innych niż mieszkalne,

f) zmiany sposobu użytkowania istniejących w dniu wejścia w życie planu lokali użytkowych oraz budynków innych niż mieszkalne zgodnie z **pkt. 1**;

13) zakaz lokalizacji:

a) tymczasowych obiektów budowlanych, o ile z ustaleń **Rozdziału 7**. nie wynika inaczej,

b) budynków gospodarczych i magazynowych,

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

14) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 21**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 - 5** i **9**;
15) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, które nie spełniają:

a) któregokolwiek 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) warunków, o którym mowa w **pkt. 6** i **9** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;

16) dla strefy **(spp)** oznaczonej na rysunku planu – nakaz urządzenia otwartej przestrzeni publicznie dostępnej oraz stosowania wymagań, o których mowa w **Rozdziale 7**.

§ 10

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

1) przeznaczenie:

a) zabudowa usługowa w zakresie usług drobnych, usług społecznych, usług biurowych,

b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa w zakresie usług, o których mowa w **lit. a**,

c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z dopuszczeniem usług, o których mowa w **lit. a**;

2) forma zabudowy – wolnostojąca;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

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

a) usługowej – maks. 40%,

b) mieszkaniowo-usługowej – maks. 35%,

c) mieszkaniowej jednorodzinnej – maks. 30%;

5) wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy:

a) usługowej – min. 0,05, maks. 1,2,

b) mieszkaniowo-usługowej – min. 0,05, maks. 1,05,

c) mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 0,05, maks. 0,9;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35%;

7) geometria dachów:

a) budynków usługowych, mieszkalno-usługowych i mieszkalnych – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 22° do 42° oraz dachy płaskie,

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

8) wysokość zabudowy – maks. 17,0 m, w tym wysokość budynków:

a) usługowych i mieszkalno-usługowych – maks. 12,0 m,

b) mieszkalnych – maks. 9,0 m,

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

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

10) dopuszczenie:

a) realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,

b) realizacji dachów umożliwiających wegetację roślin,

c) lokalizacji budynków w granicy działki budowlanej,

d) zmiany sposobu użytkowania istniejących w dniu wejścia w życie planu lokali użytkowych zgodnie z **pkt. 1**;

11) zakaz lokalizacji:

a) miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów lub surowców poza budynkami,

b) wykonanych z blachy falistej i trapezowej: budynków gospodarczych i garaży wolnostojących,

c) tymczasowych obiektów budowlanych;

12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 21**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1** - **6** i **9**;

13) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, które nie spełniają:

a) któregokolwiek z warunków, o których mowa w **pkt. 1 - 9** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

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

c) warunków, o których mowa w **pkt. 7** i **9** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 11

Dla **terenów zabudowy usługowej**, oznaczonych symbolami **U1**, **U2**, **U13** i **U14**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa w zakresie usług społecznych;
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. 25%;
6) geometria dachów – dachy płaskie, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku;
7) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m, w tym wysokość budynków:

a) usługowych na terenach oznaczonych symbolami:

- **U1** – maks. 14,0 m,

- **U2** i **U14** – maks. 11,0 m,

- **U13** – maks. 12,0 m,

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

8) dopuszczenie:

a) realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,

b) realizacji dachów umożliwiających wegetację roślin;

9) dla budynku szkoły podstawowej zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem **U1**:

a) nakaz zachowania formy i kompozycji architektonicznej budynku, m.in. poprzez zachowanie sposobu powiązania elementów budynku – linii, płaszczyzn, brył, podziałów na elewacji, detali, słupów, otworów drzwiowych i okiennych,

b) zakaz nadbudowy;

10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 21**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 - 6**;
11) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1 - 7** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy.

§ 12

Dla **terenów zabudowy usługowej**, oznaczonych symbolami **U3** - **U12**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa usługowa, z wykluczeniem:

- zagospodarowania terenu związanego ze sprzedażą i wynajmem pojazdów wolnobieżnych i pojazdów samochodowych,

- zagospodarowania terenu związanego z gospodarką odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,

- baz transportowych,
- centrów logistycznych i magazynowych oraz hurtowni,
- zamieszkania zbiorowego,
- myjni samochodów na terenach oznaczonych symbolami: **U3**, **U4**, **U6** - **U10** i **U12**,
- stacji naprawy lub diagnostyki pojazdów samochodowych lub ich części na terenach oznaczonych symbolami: **U3**, **U4**, **U6** - **U10** i **U12**,
- stacji paliw na terenach oznaczonych symbolami: **U3**, **U4**, **U6** - **U10** i **U12**,

b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa w zakresie usług drobnych, usług społecznych, usług biurowych na terenie oznaczonym symbolem **U3**;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami:

a) **U3** – maks. 30%,

b) **U4** – maks. 40%,

c) **U5**, **U6** i **U8** - **U12** – maks. 50%,

d) **U7** – maks. 60%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy na terenach oznaczonych symbolami:

a) **U3**, **U5**, **U6**, **U8**, **U10** - **U12** – min. 0,2, maks. 1,0,

b) **U4** i **U9** – min. 0,2, maks. 0,8,

c) **U7** – min. 0,2, maks. 0,6;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 15%;
6) geometria dachów – dowolna;
7) wysokość zabudowy na terenach oznaczonych symbolami:

a) **U3** – maks. 18,0 m, w tym wysokość budynków usługowych i mieszkalno-usługowych – maks. 13,0 m,

b) **U4**, **U5**, **U10** i **U11** – maks. 14,0 m, w tym wysokość budynków usługowych – maks. 9,0 m,

c) **U6**, **U8**, **U9** i **U12** – maks. 17,0 m, w tym wysokość budynków usługowych – maks. 12,0 m,

d) **U7** – maks. 10,0 m, w tym wysokość budynków usługowych – maks. 5,0 m,

e) budynków innych niż wymienione w **lit. a** - **d**, wiat oraz obiektów małej architektury – maks. 5,0 m;

8) nakaz stosowania na elewacji budynków usługowych:

a) w zakresie materiałów: ceramiki, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, płyty elewacyjnej, betonu elewacyjnego, aluminium, stopów metali, szkła, żaluzji elewacyjnych – z dopuszczeniem zastosowania innych materiałów dla maks. 20% powierzchni elewacji, a także umożliwiających realizację powierzchni biologicznie czynnej,

b) w zakresie kolorystyki tynków oraz płyt elewacyjnych – na co najmniej 80% powierzchni elewacji barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 1000 - 1002, 1013 - 1015, 7001, 7002, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047, 9000 - 9003, 9006, 9010, 9016, 9018, tj. odcieni bieli, beżu, szarości;

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

a) realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,

b) realizacji dachów umożliwiających wegetację roślin,

c) lokalizacji budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

11) zakaz lokalizacji:

a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,

b) tymczasowych obiektów budowlanych i garaży wolnostojących;

12) dla budynku usługowego zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem **U3**:

a) nakaz zachowania formy i kompozycji architektonicznej budynku, m.in. poprzez zachowanie sposobu powiązania elementów budynku – linii, płaszczyzn, brył, podziałów na elewacji, detali, słupów, otworów drzwiowych i okiennych,

b) zakaz przebudowy pylonu,

c) zakaz rozbudowy i nadbudowy, z dopuszczeniem:

- dobudowy urządzeń budowlanych służących komunikacji pionowej,

- dostosowania budynku do przepisów przeciwpożarowych;

13) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 21**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1** - **5** i **9**;

14) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, które nie spełniają:

a) któregokolwiek 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 **pkt. 9** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

15) dla strefy **(spp)** oznaczonej na rysunku planu – nakaz urządzenia otwartej przestrzeni publicznie dostępnej oraz stosowania wymagań, o których mowa w **Rozdziale 7**.

§ 13

Dla **terenów zieleni urządzonej**, oznaczonych symbolami **ZP1** - **ZP5**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zieleń urządzona,

b) terenowe urządzenia sportu i rekreacji na terenach oznaczonych symbolami: **ZP3** - **ZP5**;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 60%;

3) nakaz zapewnienia min. 80% powierzchni biologicznie czynnej na gruncie;

4) wysokość zabudowy – maks. 10,0 m, w tym wysokość obiektów małej architektury – maks. 5,0 m;

5) dopuszczenie lokalizacji parkingów terenowych wyłącznie w strefach dopuszczonej lokalizacji parkingów terenowych **(sdp)**;

6) dla terenu oznaczonego symbolem **ZP1** – nakaz kształtowania ciągu pieszego, zgodnie z kierunkiem wyznaczonym na rysunku planu;

7) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 21**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 - 4** oraz nie ustala się, wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, intensywności zabudowy oraz geometrii dachu;

8) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zgodnie z **Rozdziałem 7**.

§ 14

Dla **terenów parkingów**, oznaczonych symbolami **KS1** i **KS2**, ustala się:

1) przeznaczenie – parking podziemny, terenowy oraz wielokondygnacyjny naziemny;
2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 60%;
4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,0, maks. 1,8;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – min. 10%;
6) geometria dachów – dachy płaskie;
7) wysokość zabudowy – maks. 12,0, w tym wysokość:

a) parkingu wielokondygnacyjnego naziemnego oraz garaży wolnostojących i w zespołach – maks. 10,0 m,

b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat oraz obiektów małej architektury – maks. 5,0 m;

8) dopuszczenie:

a) realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,

b) realizacji dachów umożliwiających wegetację roślin,

c) lokalizacji dopuszczenie lokalizacji budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,

d) lokalizacji garaży wolnostojących i w zespołach na terenie oznaczonym symbolem **KS1**;

9) zakaz lokalizacji:

a) tymczasowych obiektów budowlanych,

b) wykonanych z blachy falistej i trapezowej garaży wolnostojących,

c) budynków gospodarczych;

10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 21**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1** - **6**;
11) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1 - 7** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy.

§ 15

Dla **terenów komunikacji – dróg publicznych klasy lokalnej**, oznaczonych symbolami **KDL1** - **KDL3**, 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 9,5 m do 33,0 m,

b) **KDL2** – od 17,0 m do 39,5 m,

c) **KDL3** – od 8,5 m do 18,5 m;

3) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m;
4) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych.

§ 16

Dla **terenów komunikacji – dróg publicznych klasy dojazdowej**, oznaczonych symbolami **KDD1** - **KDD8**, 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 10,5 m do 23,5 m,

b) **KDD2** – od 7,0 m do 15,0 m,

c) **KDD3** – od 6,0 m do 22,0 m,

d) **KDD4** – od 5,5 m do 6,5 m,

e) **KDD5** – od 6,0 m do 28,0 m,

f) **KDD6** – od 11,5 m do 14,5 m,

g) **KDD7** – od 6,0 m do 7,0 m,

h) **KDD8** – od 6,0 m do 7,0 m;

3) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m;
4) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych.

§ 17

Dla **terenów komunikacji – ciągów pieszo-rowerowych**, 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** – od 5,5 m do 8,0 m,

b) **KDP2** – od 6,0 m do 8,5 m;

4) wysokość zabudowy – maks. 10,0 m.

§ 18

Dla **terenu komunikacji – ciągu pieszo-jezdnego**, oznaczonego symbolem **KDX**, ustala się:

1) przeznaczenie – ciąg pieszo-jezdny;
2) dopuszczenie:

a) zieleni urządzonej

b) drogi pożarowej;

3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – od 5,5 m do 13,0 m;
4) wysokość zabudowy – maks. 10,0 m.

§ 19

Dla **terenu komunikacji – drogi wewnętrznej**, oznaczonego symbolem **KDW**, ustala się:

1) przeznaczenie – droga wewnętrzna;
2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – od 6,0 m do 22,0 m,
3) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m;
4) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.

Rozdział 3.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 20

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących dróg, w tym wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz zlokalizowanych poza obszarem planu.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu **KS1** poprzez drogę publiczną (ul. Harcerską zlokalizowaną poza obszarem planu) oraz drogę wewnętrzną na terenie oznaczonym symbolem **KDW** oraz strefę dopuszczonej lokalizacji parkingów terenowych na terenie oznaczonym symbolem **ZP1**.

3. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów z zachowaniem minimalnych wskaźników:

1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażu;
2) dla budynków mieszkalnych 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 – 1,25 miejsca na mieszkanie w tym miejsca w garażu, z czego min. 30% ogólnodostępnych miejsc parkingowych dla poziomie terenu oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 5 mieszkań;
4) dla mieszkań dla emerytów – 0,5 miejsca na mieszkanie oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 3 miejsca pracy;
5) dla domów dla osób starszych oferujących stałą opiekę:

a) 1 miejsce na 5 osób,

b) 2 miejsca oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 3 stanowiska pracy;

6) dla moteli, hoteli i pensjonatów:

a) 1 miejsce na 2 pokoje,

b) 2 miejsca oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 3 stanowiska pracy;

7) dla usług biurowych i drobnych – 1 miejsce na 20 m^2 powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 50 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
8) dla wielofunkcyjnych obiektów biurowych z pomieszczeniami na wynajem:

a) 1 miejsce na 20 m^2 powierzchni użytkowej, lub

b) 1 miejsce na 2 osoby zatrudnione,

oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 50 m^2 powierzchni użytkowej;

9) dla stacji paliw:

a) 1 miejsce na 30 m^2 powierzchni zabudowy,

b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;

10) dla stacji obsługi pojazdów i warsztatów samochodowych:

a) 2 miejsca na stanowisko obsługi,

b) w przypadku stacji kontroli pojazdów:

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

- 2 miejsca dla pozostałych pojazdów;

11) dla myjni samochodowych bezdotykowych, automatycznych i ręcznych:

a) 2 miejsca na stanowiska obsługi,

b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;

12) dla aptek oraz sklepów bez samoobsługi – 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 miejsca oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 50 m^2 powierzchni handlowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
13) dla sklepów samoobsługowych:

a) 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni handlowo-magazynowej,

b) 1 miejsce dla samochodu realizującego dostawy,

c) 1 miejsce na 3 stanowiska pracy,

oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 75 m^2 powierzchni handlowo-magazynowej;

14) dla restauracji i kawiarni:

a) 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne,

b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy,

oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 8 miejsc konsumpcyjnych;

15) dla kin, teatrów, sal koncertowych:

a) 1 miejsce na 5 miejsc na widowni lub 1 miejsce na każde 10 m^2 powierzchni użytkowej,

b) 2 miejsca dla samochodów ciężarowych (oprócz kin) lub autobusów;

oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 20 miejsc na widowni;

16) dla domów kultury – 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 100 m^2 powierzchni użytkowej;
17) dla bibliotek i czytelni:

a) 1 miejsce oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 100 m^2 powierzchni użytkowej,

b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;

18) dla muzeów i sal wystawowych:

a) 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni użytkowej,

b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy,

c) 1 miejsce dla autobusu na każde 1200 m^2 powierzchni użytkowej,

oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 100 m^2 powierzchni użytkowej;

19) dla siłowni, spa i basenów – 1 miejsce oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 10 miejsc w szatni;
20) dla przychodni i gabinetów lekarskich:

a) 2 miejsca oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 1 gabinet,

b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;

21) dla przedszkoli i żłobków:

a) 1 miejsce oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 40 m^2 powierzchni użytkowej,

b) 1 miejsce na każde 2 stanowiska pracy;

22) dla szkół podstawowych i średnich:

a) 1 miejsce na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej,

b) 1 miejsce na każdych 2 pracowników szkoły;

oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej.

23) dla pozostałych usług – 1 miejsce oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż po 1 miejscu.

4. Ustala się nakaz bilansowania liczby miejsc parkingowych wyłącznie w ramach terenu lub działki budowlanej.

5. Poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania lub strefami ruchu, o których mowa w art. 12a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1693

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

6. Ustala się następujące sposoby realizacji stanowisk postojowych, o których mowa w **ust. 3** w formie: parkingów podziemnych, terenowych, wielokondygnacyjnych naziemnych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków.

7. W przypadku zmiany sposobu użytkowania istniejących w dniu wejścia planu w życie lokali użytkowych na inne funkcje usługowe – dopuszczenie odstąpienia od nakazu zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, wynikającego z niniejszego paragrafu.

8. W przypadku zmiany sposobu użytkowania istniejących w dniu wejścia planu w życie lokali mieszkalnych położonych na pierwszej kondygnacji nadziemnej na lokale użytkowe – dopuszczenie odstąpienia od nakazu zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, wynikającego z niniejszego paragrafu.

9. W przypadku zmiany sposobu użytkowania istniejących w dniu wejścia planu w życie lokali użytkowych położonych na pierwszej kondygnacji nadziemnej na lokale mieszkalne – dopuszczenie odstąpienia od nakazu zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, wynikającego z niniejszego paragrafu.

10. Ustala się nakaz realizacji nasadzeń drzew w proporcji co najmniej 1 nasadzenie co 4 miejsca parkingowe nowo realizowanych lub remontowanych parkingów terenowych.

11. Ustala się nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych dla nowo realizowanych, przebudowywanych lub remontowanych parkingów terenowych.

Rozdział 4.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 21

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

1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych, z zastrzeżeniem **pkt. 3** i **4**;
2) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu, z zastrzeżeniem **pkt. 3**;
3) dla nowych, przebudowywanych lub rozbudowywanych podziemnych sieci lub obiektów liniowych nakaz uwzględnienia możliwości realizacji szpalerów drzew przyulicznych;
4) w zakresie **bezprzewodowej łączności publicznej** – lokalizacja wyłącznie:

a) infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu na terenach oznaczonych symbolami: **MN1** - **MN4**, **MU1**, **MU2**, **MW1** - **MW17** i **UM1** - **UM5**,

b) urządzeń technicznych wraz z konstrukcją wsporczą na dachach budynków na pozostałych terenach;

5) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom – dostawy wody z sieci wodociągowej, a w szczególności z istniejących wodociągów: Ø 80 mm, Ø 90 mm, Ø 100 mm, Ø 110 mm, Ø 125 mm, Ø 150 mm, Ø 160 mm, Ø 300 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych**:

a) zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej,

b) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, a w szczególności do istniejących kanałów deszczowych: Ø 100 mm, Ø 110 mm, Ø 150 mm, Ø 160 mm, Ø 200 mm, Ø 250 mm, Ø 300 mm, Ø 315 mm, Ø 400 mm, Ø 500 mm, Ø 600 mm, Ø 800 mm, Ø 1000 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;

7) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, a w szczególności do istniejących kanałów sanitarnych: Ø 100 mm, Ø 150 mm, Ø 160 mm, Ø 200 mm, Ø 250 mm, Ø 300 mm, Ø 315 mm, Ø 400 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dostawy:

a) z odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych,

b) ze zdalaczynnej sieci ciepłowniczej zlokalizowanej poza obszarem planu,

c) z sieci elektroenergetycznej;

9) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dostawy z:

a) sieci elektroenergetycznej, w tym linii elektroenergetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia, oznaczonych na mapie zasadniczej,

b) odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych;

10) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dostawy z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów: Ø 40, Ø 90 mm, Ø 100 mm, Ø 110 mm, Ø 160 mm, Ø 225 mm, Ø 250 mm, Ø 315 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2519 z późn. zm.) 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 699 z późn. zm.).

Rozdział 5.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 22

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 (Dz. U. z 2014 r. poz. 112) w oparciu o art. 114 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.), na terenach oznaczonych symbolami:

a) **MN1** - **MN4** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) **MW1** - **MW17** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

c) **MU1**, **MU2** i **UM1** - **UM5** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

d) **U1**, **U2**, **U13** i **U14** – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży.

Rozdział 6.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 23

1. W obszarze planu zlokalizowany jest zabytek ruchomy, oznaczony na rysunku planu – mozaika autorstwa Franciszka Wyleżucha, wpisana do rejestru zabytków pod nr B/287/17, przy al. Bielskiej 100, działka nr 4807/43.

2. Dla zabytku ruchomego, o którym mowa w **ust. 1**, zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840).

Rozdział 7.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 24

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZP1** - **ZP5** oraz w strefie **(spp)** ustala się następujące wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) nakaz:

a) realizacji miejsc spotkań i wypoczynku mieszkańców np. w formie placyków, ciągów komunikacji pieszej i rowerowej, z uwzględnieniem zieleni urządzonej,

b) wyposażenia w obiekty małej architektury i oświetlenie z zachowaniem spójności stylistycznej,

c) nakaz realizacji wyniesień jezdni w miejscach będących kontynuacją ciągów pieszych,

d) zapewnienia dostępu osobom niepełnosprawnym i z ograniczonymi możliwościami ruchowymi;

e) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni strefy **(spp)** położonej w terenie o symbolu:

- **MW12** – min. 30%,

- **U3** – min. 30%;

2) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych związanych wyłącznie z obsługą wydarzeń okolicznościowych na czas ich trwania.

Rozdział 8.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 25

Przez obszar planu przebiega granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna”, oznaczona na rysunku planu.

Rozdział 9.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 26

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 oznaczonych symbolami: **MN1** - **MN4**, **MU1**, **MU2**, **UM1** - **UM5**:

a) szerokość frontów działek – min. 10,0 m,

b) powierzchnia działek – min. 400 m^2;

3) dla terenów oznaczonych symbolami: **MW1** - **MW17**:

a) szerokość frontów działek – min. 20,0 m,

b) powierzchnia działek – min. 800 m^2;

4) dla terenów nie wymienionych w **pkt. 2** i **3** nie ustala się parametrów dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału.

Rozdział 10.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§ 27

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

Rozdział 11.
Przepisy końcowe

§ 28

W obszarze planu ustala się tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, oznaczone symbolami: **ZP1** - **ZP5**, **KS1**, **KS2**, **KDL1** - **KDL3**, **KDD1** - **KDD8**, **KDX**, **KDP1** - **KDP2** i **KDW**.

§ 29

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 30

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

Przewodnicząca Rady
Miasta Tychy

Barbara Konieczna

ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR XLVII/880/23
RADY MIASTA TYCHY
Z DNIA 9 LUTEGO 2023 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE OSIEDLI H I Ł POMIĘDZY ULICAMI: STOCZNIOWCÓW'70, HARCERSKĄ, ŻWAKOWSKĄ, AL. BIELSKĄ ORAZ PARKIEM JAWOREK W TYCHACH

RYSUNEK PLANU SKALA 1 : 1 000

N

0 25 50

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- granice obszaru planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- UM - tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej
- U - tereny zabudowy usługowej
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- KS - tereny parkingów
- KDL - tereny komunikacji - drogi publiczne klasy lokalnej
- KDD - tereny komunikacji - drogi publiczne klasy dojazdowej
- KDP - tereny komunikacji - ciągi pieszo-rowerowej
- KDX - teren komunikacji - ciąg pieszo-jezdny
- KDW - teren komunikacji - droga wewnętrzna
- (sdp) - strefa dopuszczonej lokalizacji parkingów terenowych
- (sdg) - strefa dopuszczonej lokalizacji garaży wolnostojących
- (sz) - strefa zieleni urządzonej
- (spp) - strefa przestrzeni publicznie dostępnej
- kierunki ciągów pieszych do zachowania lub ukształtowania

OZNACZENIE INFORMACYJNE:

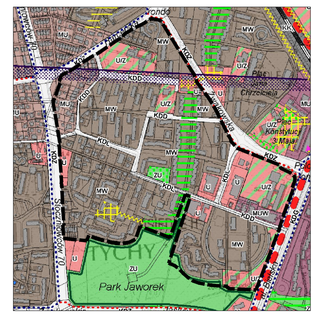
- zabytek ruchomy wpisany do rejestru zabytków pod nr B/287/17 - mozaika autorstwa Franciszka Wyleżucha, przy al. Bielskiej 100, działka nr 4807/43
- granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna”

WYRYS ZE "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TYCHY" ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR 0150/III/40/2002 RADY MIASTA TYCHY Z DNIA 18 GRUDNIA 2002 R. Z PÓŹN. ZM

RYSUNEK STUDIUM

granice obszaru planu

SKALA 1 : 10 000



OZNACZENIA:

ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ

KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW

- MW - obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MU - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej
- MUW - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej intensywnej
- U - obszary usługowe
- UZ - obszary usług społecznych z zielenią urządzoną
- ZU - obszary zieleni o funkcji rekreacyjnej i sportowej
- KD, - obszary dróg i placów (w klasach: S(GP), GP, G, Z, L, D)

ELEMENTY STRUKTURY PRZESTRZENNEJ WYMAGAJĄCE ZACHOWANIA ORAZ REHABILITACJI

PRZESTRZENIE PUBLICZNE

O ZNACZENIU OGÓLNOMIEJSKIM

- ważniejsze ciągi (powiązania) piesze

O ZNACZENIU LOKALNYM

- place dzielnicowe i osiedlowe - wnętrza urbanistyczne
- skwery i ciągi zieleni
- PARKI MIEJSKIE I DZIELNICOWE

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO

KLASYFIKACJA FUNKCJONALNA DRÓG PUBLICZNYCH:

KDL - droga lokalna

KDD - droga dojazdowa (wybrane)

OCHRONA ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW ORAZ OCHRONA PRZYRODY

OBSZARY WSKAZANE DO OCHRONY I ZACHOWANIA

- inne ważniejsze ogólnodostępne tereny zieleni

UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN OBJĘTE WŁASNOŚCIĄ GÓRNICZĄ

- złoża węgla kamiennego

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVII/880/23

Rady Miasta Tychy

z dnia 9 lutego 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy
o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Osiedli H i Ł pomiędzy ulicami: Stoczniowców'70, Harcerską, Żwakowską, al. Bielską oraz Parkiem Jaworek w Tychach

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.):

1. Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Osiedli H i Ł pomiędzy ulicami: Stoczniowców'70, Harcerską, Żwakowską, al. Bielską oraz Parkiem Jaworek w Tychach w dniach **od 2 listopada 2022 r. do 1 grudnia 2022 r.** w wyznaczonym terminie (tj. do 15 grudnia 2022 r.), wniesiono następujące uwagi:

1) uwagi złożone w 9 grudnia 2022 r. (pismo z 5 grudnia 2022 r.) przez osobę prawną, dotyczące:

a) możliwości budowy, przebudowy lub zmiany lokalizacji altan śmietnikowych kosztem stref zieleni urządzonej, oznaczonych symbolem (sz),

b) możliwości budowy, przebudowy parkingów i miejsc parkingowych kosztem stref zieleni urządzonej, oznaczonych symbolem (sz) (działki nr 5520/50, 2698/48, 2694/48, 2690/48, 3002/48, 3003/48, 3004/48, 3005/48, 5415/26, 5518/26, 5259/26), oraz terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **ZP4** (działki nr 5523/50, 5525/50),

c) zmiany przeznaczenia działki nr 4684/48 z terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **U5**, na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **MW**, wraz z ustaleniem strefy dopuszczonej lokalizacji parkingów terenowych, oznaczonej symbolem (sdp), z uwagi na funkcjonujące na tym terenie parkingi należące do uwagodawcy,

d) zmiany przeznaczenia działki nr 5865/48 z terenu zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczonego symbolem **UM2**, na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **MW**, wraz z ustaleniem strefy zieleni urządzonej (sz), z uwagi na obecny sposób urządzenia tej działki, która należy do uwagodawcy,

e) wprowadzenia zakazu lub znacznego ograniczenia montażu anten telefonii komórkowej itp. na dachach budynków wielorodzinnych;

2) uwagi złożone w 14 grudnia 2022 r. (pismo z 12 grudnia 2022 r.) przez osobę prawną, dotyczące:

a) zmiany przeznaczenia działki nr 4984/26 z terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **ZP3**, na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **MW**, lub dopuszczenie na tym terenie lokalizacji miejsc parkingowych,

b) dopuszczenia miejsc parkingowych na działce nr 4994/26 kosztem strefy zieleni urządzonej, oznaczonej symbolem (sz),

c) w zakresie terenu usługowego, oznaczonego symbolem **U3**, wykreślenia **§ 12 pkt. 12)**, dotyczącego budynku usługowego, tj.:

„- nakazu zachowania formy i kompozycji architektonicznej budynku, m.in. poprzez zachowanie sposobu powiązania elementów budynku – linii, płaszczyzn, brył, podziałów na elewacji, detali, słupów, otworów drzwiowych i okiennych,

- zakazu przebudowy pylonu,

- zakazu rozbudowy i nadbudowy, ze względu na konieczność wykonania dźwigu i dostosowania budynku do przepisów przeciwpożarowych."

2. Rada Miasta Tychy postanawia:

1) **odrzucić jako bezprzedmiotową uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit a**, ponieważ projekt planu miejscowego w **§ 9 pkt 12 lit. c** ustala dopuszczenie lokalizacji miejsc do gromadzenia odpadów stałych wraz z niezbędnymi dojazdami w strefie (sz);
2) **przyjąć w części uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit b**, w części dotyczącej fragmentu działki nr 5259/26 w ten sposób, że strefę zieleni urządzonej zmniejszono ok 320 m^2 pomiędzy budynkiem mieszkalnym na tej działce a terenem zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem U4. Po przeciwnej stronie budynku, zgodnie ze Studium, w projekcie planu miejscowego ustalono strefę zieleni urządzonej, która wraz z ciągiem pieszo-rowerowym (teren oznaczony symbolem KDP1) ma utrwalić tę przestrzeń jako wolną od samochodów.

W pozostałej części uwaga została odrzucona, ponieważ utrzymywanie w przestrzeni miejskiej odpowiednio dużej powierzchni zajętej przez trawniki, krzewy, drzewa itp., określanej w planach miejscowych jako powierzchnia biologicznie czynna, przy jednoczesnej ochronie przed zwiększaniem obszarów uszczelnionych, wpłynie korzystnie na złagodzenie warunków termicznych w mieście. Duże tereny uszczelnione przyczyniają się do intensywniejszych spływów powierzchniowych, które prowadzić mogą do lokalnych podtopień. Wyznaczone w projekcie planu strefy zieleni (sz) mają na celu zachowanie istniejących terenów zieleni osiedlowej. Ochrona drzew pełni szczególnie ważną rolę polityki przestrzennej w dobie zmieniających się uwarunkowań klimatycznych. Strefy zieleni wyznaczone zostały na podstawie istniejącego zagospodarowania, a takie działanie jest zgodne z celem szczegółowym „Planu adaptacji miasta Tychy do zmian klimatu do roku 2030", którym jest zwiększenie odporności miasta na występowanie zjawiska „miejska wyspa ciepła".

Strefą zieleni urządzonej, oznaczoną symbolem (sz), objęto część działki nr 5520/50 w celu ochrony istniejących drzew oraz zapobieżeniu zbliżeniu parkingu do Parku Jaworek. Za ochroną drzewostanu przemawia art. 2 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.), który mówi, że celem ochrony przyrody jest ochrona walorów krajobrazowych, zieleni w miastach i wsiach oraz zadrzewień.

Działki nr 2698/48, 2694/48, 2690/48, 3002/48, 3003/48, 3004/48, 3005/48 w Studium oznaczone są jako obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednak dodatkowo oznaczone są jako przestrzenie publiczne o znaczeniu lokalnym (skwery i ciągi zieleni). Aktualnie na tych działkach funkcjonują tereny rekreacji w postaci placu zabaw oraz stanowią one bezpośrednie przejście między zabudową mieszkaniową a Parkiem Jaworek. Dodatkowo, działki te są pozbawione odpowiedniego dojazdu.

Działki nr 5523/50, 5525/50 oznaczone są w Studium jako obszary zieleni o funkcji rekreacyjnej i sportowej. Są to tereny bezpośrednio łączące zabudowę mieszkaniową z Parkiem Jaworek, w którym, w bliskim sąsiedztwie, zlokalizowany jest plac zabaw. Dodatkowo, działki te są pozbawione odpowiedniego dojazdu.

Na działce nr 5415/26 położony jest budynek mieszkalny, którego wejścia do klatek schodowych zlokalizowane są z jednej strony budynku. Po tej samej stronie położony jest chodnik, rozległy trawnik, liczne krzewy i drzewa, a także miejsce do gromadzenia odpadów stałych. Po przeciwnej stronie budynków, zgodnie ze Studium, w projekcie planu miejscowego ustalono strefę zieleni urządzonej, która wraz z ciągiem pieszo-rowerowym (teren oznaczony symbolem KDP2) ma utrwalić tę przestrzeń jako wolną od samochodów.

Na działce nr 5518/26 jest urządzony plac zabaw i wykonane są ciągi piesze. Taka forma użytkowania terenu powinna zostać zachowana i rozwijana.

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy* (Uchwała Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.; zwane dalej: Studium), *Część B: Kierunki zagospodarowania przestrzennego, VI. Kierunki rozwoju systemu transportu, 4. Zasady polityki parkingowej* (str. 151) należy mieć na uwadze zasadę lokalizacji parkingów możliwie blisko obsługiwanych obiektów, jednakże z uwzględnieniem: dostępności w obszarach konfliktowych (śródmieście, tereny rekreacji - bliższe dojście do przystanku komunikacji zbiorowej niż do miejsca postoju samochodu), zróżnicowanych preferencji dla użytkowników (niepełnosprawni, mieszkańcy, klienci usług, pracujący), wymogów ochrony środowiska (odległość od zabudowy);

3) **odrzucić uwagę** o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit c**, ze względu na ustalenia zawarte w Studium. Działka położona jest w obszarze usługowym (oznaczonym symbolem U), który nie dopuszcza zabudowy mieszkaniowej. Natomiast parkingi terenowe mogą być lokalizowane zarówno na terenach mieszkaniowych, jak i usługowych. Ponadto, zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022. poz. 503 z późn. zm.) „Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem (…)". Wobec powyższego przeznaczenie terenu na cele usługowe (teren oznaczony symbolem U5) nie stanowi przeszkody w użytkowaniu i utrzymywaniu parkingu;
4) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit d**. ze względu na niekorzystną lokalizację u zbiegu ulic, geometrię działki (ok. 7 m x 20,5 m) i powierzchnię (ok. 137 m^2), co uniemożliwia racjonalne jej wykorzystanie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Ponadto, zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem (…)";
5) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit e**, ponieważ zgodnie z art. 46 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 884 z późn. zm.) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Projekt planu miejscowego w **§ 21 pkt 4 lit. a** określa, że m.in. na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dozwolona jest lokalizacja wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;

6) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 2 lit. a**, ponieważ przedmiotowa działka oznaczona jest w Studium jako obszar zieleni o funkcji rekreacyjnej i sportowej, który nie dopuszcza wnioskowanego rodzaju zagospodarowania.

Argumenty przeciwko dopuszczeniu realizacji miejsc parkingowych przedstawiono w drugim akapicie ust. 2 pkt. 2 niniejszego załącznika.

Przedmiotowa działka jest zagospodarowana w charakterze placu zabaw – ten stan powinien zostać zachowany i rozwijany.

Proponowane w projekcie planu miejscowego wskaźniki wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej i/lub wskaźniki intensywności zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami MW1, MW2, MW6, MW7, MW8, MW9 MW10, MW12, MW13, MW15, MW16 umożliwiają (zależnie od uwarunkowań) wykonanie parkingów podziemnych i wielopoziomowych naziemnych. Ponadto, ustalenia dla terenów KS1 i KS2 dopuszczają wykonanie parkingów podziemnych oraz wielokondygnacyjnych naziemnych;

7) **przyjąć w części uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 2 lit, b**. Zrezygnowano z wyznaczania strefy zieleni urządzonej, oznaczonej symbolem (sz), w pasie o długości ok. 30 m wzdłuż istniejącej drogi wewnętrznej. W pozostałej części przedmiotowej działki strefa zieleni urządzonej pozostaje bez zmian, a uzasadnienie jest tożsame z drugim akapitem ust. 2 pkt. 2 niniejszego załącznika. Pozostawienie działki w charakterze przestrzeni publicznej, pełniącej funkcje rekreacyjne oraz przedpole szkoły jest zgodne z „Polityką mobilności miasta Tychy" (Uchwała nr XXXIX/747/22 Rady Miasta Tychy z dnia 26 maja 2022 r.), której jednym z celów jest zwiększenie udziału podróży realizowanych komunikacją zbiorową, pieszo i na rowerze w ogólnej liczbie podróży na trasie dom-szkoła-dom.

Na przedmiotowej działce rosną drzewa, jest ona zagospodarowana, na jej terenie zlokalizowany jest plac zabaw i wykonane są ciągi piesze – ten stan powinien zostać zachowany i rozwijany.

Zgodnie **z § 9 pkt 10** projektu planu miejscowego w strefach (sz) oznaczonych na rysunku planu dopuszczona jest wyłącznie zieleń urządzoną – tę należy rozumieć zgodnie z **§ 5 pkt. 17** projektu planu miejscowego jako „zieleń ukształtowaną w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, ciągów pieszych, rowerowych, dróg pożarowych –

wraz z urządzeniami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem”.

Ponadto, proponowane w projekcie planu miejscowego ustalenia dla terenów **KS1** i **KS2** dopuszczają wykonanie parkingów podziemnych oraz wielokondygnacyjnych naziemnych;

8) **przyjąć w części**, o której mowa w **ust. 2 pkt 2 lit c**. Proponowane w projekcie planu miejscowego ustalenie ma na celu zachowanie w niezmienionym kształcie pawilonu Merino oraz charakterystycznego pylonu. Ustalenia tego punktu nie zakazują przebudowy budynku (w szczególności nie zakazują przebudowy wnętrz), a jedynie pylonu. Uwagodawca zwrócił uwagę na kwestię wykonania dźwigu i dostosowania budynku do aktualnych przepisów przeciwpożarowych. W związku z tym uwagę przyjęto w części poprzez zmianę brzmienia **§ 12 pkt. 12 lit. c** na następujące:

„c) zakaz rozbudowy i nadbudowy, z dopuszczeniem:

- dobudowy urządzeń budowlanych służących komunikacji pionowej,
- dostosowania budynku do przepisów przeciwpożarowych.”

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVII/880/23

Rady Miasta Tychy

z dnia 9 lutego 2023 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 (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) Rada Miasta Tychy stwierdza, że: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **dla obszaru położonego w rejonie Osiedli H i Ł pomiędzy ulicami: Stoczniowców'70, Harcerską, Żwakowską, al. Bielską oraz Parkiem Jaworek w Tychach** nie przewiduje swym opracowaniem realizacji inwestycji celów publicznych w zakresie infrastruktury technicznej w postaci budowy dróg, budowy sieci infrastruktury technicznej, które to inwestycje należałyby do zadań własnych Gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVII/880/23

Rady Miasta Tychy

z dnia 9 lutego 2023 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