Projekt

UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA TYCHY

z dnia ..... 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Oświęcimskiej, Czarnej, Jaskrów oraz cmentarza komunalnego Wartogłowiec w Tychach

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 2023 r. poz. 40) oraz 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 ddla obszaru położonego w rejonie ulic: Oświęcimskiej, Czarnej, Jaskrów oraz cmentarza komunalnego Wartogłowiec 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 ulic: Oświęcimskiej, Czarnej, Jaskrów oraz cmentarza komunalnego Wartogłowiec 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. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
   8) Rozdział 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
   9) Rozdział 9. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
   10) Rozdział 10. Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 5, 7 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 miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

3. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 34,9 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację Uchwały Nr XXIV/487/21 Rady Miasta Tychy z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Oświęcimskiej, Czarnej, Jaskrów oraz cmentarza komunalnego Wartogłowiec 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) zabytki nieruchome – budynki objęte ochroną zabytków na mocy planu miejscowego, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków,

f) strefa sanitarna cmentarza – 50 m,

g) strefa sanitarna cmentarza – 150 m;

2) informacyjne:

a) granica strefy sanitarnej cmentarza – 50 m,

b) granica strefy sanitarnej cmentarza – 150 m.

§ 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

1) **obszar planu** – wszystkie tereny w granicach objętych planem, zgodnie z rysunkiem planu;
2) **teren** – część obszaru planu wyodrębniona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym ją spośród innych terenów, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
3) **zabudowa** – obiekty budowlane, w tym budynki lub zespoły budynków, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, w tym: drogami wewnętrznymi, dojazdami, parkingami, garażami, zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;

4) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – zabudowa, w której w budynkach mieszkalnych występują więcej niż dwa lokale mieszkalne z dopuszczeniem lokali użytkowych, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
5) **zabudowa mieszkaniowo-usługowa** – zabudowa, w której w budynkach występują maksymalnie dwa lokale mieszkalne i lokale użytkowe o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku, albo budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki usługowe realizowane na wspólnej działce budowlanej, o ile z ustaleń szczegółowych planu nie wynika inaczej;
6) **zabudowa usługowo–mieszkaniowa** – zabudowa, w której w budynkach występują lokale użytkowe i maksymalnie dwa lokale mieszkalne o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku, o ile z ustaleń szczegółowych planu nie wynika inaczej;
7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu, określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza nieprzekraczalną linią zabudowy, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej:

a) podziemnych obiektów budowlanych lub ich części, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, dróg wewnętrznych, stanowisk postojowych,

b) balkonów, tarasów, wykuszy, gzymsów, okapów, schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji wysuniętych na odległość maks. 1,5 m;

8) **powierzchnia zabudowy budynków** – suma powierzchni zabudowy budynków w granicach działki budowlanej, o których mowa w §12 Rozporządzenia 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);
9) **powierzchnia zabudowy** – sumaryczna powierzchnia działki budowlanej zajęta przez powierzchnię zabudowy budynków i powierzchnię innych obiektów budowlanych w stanie wykończonym, takich 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.);
10) **wysokość budynków** – wysokość budynku, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225);
11) **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;

12) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
13) **usługi społeczne** – usługi związane z zaspokojeniem zbiorowych i ogólnospołecznych potrzeb ludności, takie jak: usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji, pomocy społecznej, ubezpieczeń społecznych, opieki zdrowotnej;
14) **usługi biurowe** – usługi finansowe, biura rachunkowe, nieruchomości, projektowe, kancelarie, agencje reklamowe, redakcje prasowe, usługi pocztowe, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
15) **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;
16) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, placów zabaw, urządzeń sportowych, ciągów pieszych, rowerowych, dróg

pożarowych, powierzchniowych systemów infiltracyjnych oraz podziemnego uzbrojenia terenu – wraz z urządzeniami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem;
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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 884 z późn. zm.);
18) **elementy uzupełniające główną bryłę budynku** – elementy budynku w szczególności takie 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** – **MN9** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) **MNs1** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej lub grupowej;
3) **MU1** – **MU6** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
4) **UMNs1** – teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
5) **UM1** – **UM2** – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
6) **MW1** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
7) **U1** – **U7** – tereny zabudowy usługowej;
8) **UP1** – **UP3** – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej;
9) **ZP1** – **ZP3** – tereny zieleni urządzonej;
10) **KDZ1** – teren komunikacji – droga publiczna klasy zbiorczej;
11) **KDL1** – **KDL4** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy lokalnej;
12) **KDD1** – **KDD6** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej;
13) **KDW1** – **KDW8** – tereny komunikacji – drogi wewnętrzne.

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** – **MN5**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z dopuszczeniem w lokalach użytkowych usytuowanych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych: usług drobnych, usług biurowych i usług społecznych;
2) forma zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 30%;
5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,05;
6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 45%;
7) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych:

- dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 40°,

- dachy płaskie,

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

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

a) mieszkalnych – maks. 9,0 m,

b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 6,0 m;

9) dla elewacji budynków ustala się:

a) w zakresie materiałów – dopuszczenie stosowania wyłącznie: ceramiki, tynków, kamienia naturalnego, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła, stopów stali nierdzewnych, deski elewacyjnej za wyjątkiem deski wykonanej z polichlorku winylu (PCW), a także materiałów umożliwiających wegetację roślin;

b) w zakresie kolorystyki tynków – dopuszczenie stosowania wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL, dla co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji:

- odcieni bieli o numerach: 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016,

- odcieni szarości i beży o numerach: 1001, 1019, 7001, 7004, 7030, 7032, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018;

10) dopuszczenie

a) realizacji pokryć połaci dachowych:

- w kolorach grafitowym, brązowym lub naturalnej dachówki ceramicznej,

- umożliwiających wegetację roślin,

- zespolonych z instalacją odnawialnego źródła energii wykorzystującego energię promieniowania słonecznego,

b) lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w granicach działek budowlanych wyłącznie na zasadach zabudowy bliźniaczej;

11) zakaz lokalizacji:

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

b) budynków gospodarczych, tymczasowych obiektów budowlanych - o elewacjach wykonanych z blachy falistej lub trapezowej,

c) zespołu garaży powyżej 2 stanowisk parkingowych;

12) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) dla pojedynczego budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej – min 600 m²,

b) dla pojedynczego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej – min 400 m²;

13) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 25**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1** - **7** i **10**;

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

a) któregokolwiek z warunków, o których mowa w **pkt 1** - **8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków,

b) warunków, o których mowa w **pkt 7** i **8** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym;

15) w strefach sanitarnych cmentarza, nakaz uwzględnienia uwarunkowań, o których mowa w **§ 28**.

§ 8

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolami **MN6 – MN9**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z dopuszczeniem w lokalach użytkowych usytuowanych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych: usług drobnych, usług biurowych i usług społecznych;
2) forma zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;

5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,05;
6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 40%;
7) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych:

- dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 40°,

- dachy płaskie,

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

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

a) mieszkalnych – maks. 9,0 m,

b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 6,0 m;

9) dla elewacji budynków ustala się:

a) w zakresie materiałów – dopuszczenie stosowania wyłącznie: ceramiki, tynków, kamienia naturalnego, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła, stopów stali nierdzewnych, deski elewacyjnej za wyjątkiem deski wykonanej z polichlorku winylu (PCW), a także materiałów umożliwiających wegetację roślin;

b) w zakresie kolorystyki tynków – dopuszczenie stosowania wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL, dla co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji:

- odcieni bieli o numerach: 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016,

- odcieni szarości i beży o numerach: 1001, 1019, 7001, 7004, 7030, 7032, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018;

10) dopuszczenie:

a) realizacji pokryć połaci dachowych:

- w kolorach grafitowym, brązowym lub naturalnej dachówki ceramicznej,

- umożliwiających wegetację roślin,

- zespolonych z instalacją odnawialnego źródła energii wykorzystującego energię promieniowania słonecznego,

b) lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w granicach działek budowlanych wyłącznie na zasadach zabudowy bliźniaczej;

11) zakaz lokalizacji:

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

b) budynków gospodarczych, tymczasowych obiektów budowlanych - o elewacjach wykonanych z blachy falistej lub trapezowej,

c) zespołu garaży powyżej 2 stanowisk parkingowych;

12) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 25**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1** - **7** i **10**;
13) dla działek budowlanych i budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:

a) któregokolwiek z warunków, o których mowa w **pkt 1** - **8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków,

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 **10** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym;

14) w strefach sanitarnych cmentarza, nakaz uwzględnienia uwarunkowań, o których mowa w **§ 28**.

§ 9

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej lub grupowej**, oznaczonego symbolem **MNs1**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z dopuszczeniem w lokalach użytkowych usytuowanych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych – usług biurowych;
2) forma zabudowy – szeregowa, grupowa;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;
5) całkowita szerokość elewacji frontowej pojedynczego szeregu budynków – maks. 42 m;
6) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,05, maks. 1,05;
7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 45%;
8) geometria dachów:

a) budynków – płaskie,

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

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

a) mieszkalnych – maks. 9,0 m,

b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 6,0 m;

10) dla elewacji budynków ustala się:

a) w zakresie materiałów – dopuszczenie stosowania wyłącznie: ceramiki, tynków, kamienia naturalnego, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła, stopów stali nierdzewnych, deski elewacyjnej za wyjątkiem deski wykonanej z polichlorku winylu (PCW), a także materiałów umożliwiających wegetację roślin;

b) w zakresie kolorystyki tynków – dopuszczenie stosowania wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL, dla co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji:

- odcieni bieli o numerach: 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016,

- odcieni szarości i beży o numerach: 1001, 1019, 7001, 7004, 7030, 7032, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018;

11) dopuszczenie:

a) realizacji pokryć połaci dachowych:

- umożliwiających wegetację roślin,

- zespolonych z instalacją odnawialnego źródła energii wykorzystującego energię promieniowania słonecznego,

b) lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w granicach działek budowlanych wyłącznie na zasadach zabudowy szeregowej albo grupowej;

12) zakaz lokalizacji:

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

b) budynków gospodarczych, tymczasowych obiektów budowlanych - o elewacjach wykonanych z blachy falistej lub trapezowej,

c) zespołu garaży powyżej 2 stanowisk parkingowych;

13) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) dla pojedynczego budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej – min 200 m²,

b) dla pojedynczego budynku mieszkalnego w zabudowie grupowej – min 300 m²;

14) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 25**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 - 8 i 11**.

§ 10

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, oznaczonych symbolami **MU1 – MU6**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z usługami w zakresie:

- usług drobnych,
- usług biurowych,
- usług społecznych,
- usług gastronomii,
- handlu detalicznego;

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z dopuszczeniem usług w lokalach użytkowych w zakresie wymienionym w **lit. a**;

2) forma zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;
5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,05;
6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35%;
7) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych:

- dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 40°,
- dachy płaskie,

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

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

a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych – maks. 10,0 m,

b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 6,0 m;

9) dla elewacji budynków ustala się:

a) w zakresie materiałów – dopuszczenie stosowania wyłącznie: ceramiki, tynków, kamienia naturalnego, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła, stopów stali nierdzewnych, deski elewacyjnej za wyjątkiem deski wykonanej z polichlorku winylu (PCW), a także materiałów umożliwiających wegetację roślin;

b) w zakresie kolorystyki tynków – dopuszczenie stosowania wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL, dla co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji:

- odcieni bieli o numerach: 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016,
- odcieni szarości i beży o numerach: 1001, 1019, 7001, 7004, 7030, 7032, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018;

10) dopuszczenie:

a) realizacji pokryć połaci dachowych:

- w kolorach grafitowym, brązowym lub naturalnej dachówki ceramicznej,
- umożliwiających wegetację roślin,
- zespolonych z instalacją odnawialnego źródła energii wykorzystującego energię promieniowania słonecznego,

b) lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych w granicach działek budowlanych wyłącznie na zasadach zabudowy bliźniaczej;

11) zakaz lokalizacji:

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

b) budynków gospodarczych, tymczasowych obiektów budowlanych - o elewacjach wykonanych z blachy falistej lub trapezowej,

c) zespołu garaży powyżej 2 stanowisk parkingowych;

12) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 26**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1** - **7 i 9**;

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

a) któregokolwiek z warunków, o których mowa w **pkt 1** - **8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków,

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 **10** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym;

14) w strefach sanitarnych cmentarza, nakaz uwzględnienia uwarunkowań, o których mowa w **§ 28**.

§ 11

Dla **terenu zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonego symbolem **UMNs1** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa usługowa, z usługami w zakresie:

- usług drobnych,
- usług biurowych
- usług społecznych,
- usług gastronomii
- handlu detalicznego,
- zamieszkania zbiorowego;

b) zabudowa usługowo-mieszkaniowa, z usługami w zakresie wymienionymi w **lit. a**,

c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem w lokalach użytkowych usytuowanych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych: usług drobnych, usług biurowych i usług społecznych;

2) forma zabudowy:

a) budynków usługowych, usługowo-mieszkaniowych – wolnostojąca,

b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – grupowa, szeregowa;

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

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;
5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,05;
6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35%;
7) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych:

- dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 40°,

- dachy płaskie,

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

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

a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych – maks. 10,0 m,

b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 6,0 m;

9) dla elewacji budynków ustala się:

a) w zakresie materiałów – dopuszczenie stosowania wyłącznie: ceramiki, tynków, kamienia naturalnego, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła, stopów stali nierdzewnych, deski elewacyjnej za wyjątkiem deski wykonanej z polichlorku winylu (PCW), a także materiałów umożliwiających wegetację roślin;

b) w zakresie kolorystyki tynków – dopuszczenie stosowania wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL, dla co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji:

- odcieni bieli o numerach: 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016,

- odcieni szarości i beży o numerach: 1001, 1019, 7001, 7004, 7030, 7032, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018;

10) dopuszczenie:

a) realizacji pokryć połaci dachowych:

- w kolorach grafitowym, brązowym lub naturalnej dachówki ceramicznej,

- umożliwiających wegetację roślin,

- zespolonych z instalacją odnawialnego źródła energii wykorzystującego energię promieniowania słonecznego,

b) lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w granicach działek budowlanych wyłącznie na zasadach zabudowy szeregowej albo grupowej;

11) zakaz lokalizacji:

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

b) budynków gospodarczych, tymczasowych obiektów budowlanych - o elewacjach wykonanych z blachy falistej lub trapezowej,

c) zespołu garaży powyżej 2 stanowisk parkingowych;

12) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 25**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1** - **7 i 9**.

§ 12

Dla **terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej**, oznaczonych symbolami **UM1 – UM2**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa usługowa, z wykluczeniem:

- sprzedaży i wynajmu pojazdów wolnobieżnych i pojazdów samochodowych,
- gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
- baz transportowych,
- centrów logistycznych i magazynowych oraz hurtowni,
- stacji paliw,
- myjni samochodów,
- stacji naprawy lub diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,

b) zabudowa usługowo-mieszkaniowa, z wkluczeniem usług wymienionych w **lit. a**;

2) forma zabudowy – wolnostojąca;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 40%;
5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,2;
6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 25%;
7) geometria dachów:

a) budynków usługowych, usługowo-mieszkaniowych:

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

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

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

a) usługowych, usługowo-mieszkaniowych – maks. 10,0 m,

b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 6,0 m;

9) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych:

a) w kolorach brązowym lub naturalnej dachówki ceramicznej,

b) umożliwiających wegetację roślin,

c) zespolonych z instalacją odnawialnego źródła energii wykorzystującego energię promieniowania słonecznego;

10) zakaz lokalizacji:

a) miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów, towarów lub surowców poza budynkami, tymczasowymi obiektami budowlanymi;

b) budynków gospodarczych, tymczasowych obiektów budowlanych - o elewacjach wykonanych z blachy falistej lub trapezowej,

c) zespołu garaży powyżej 2 stanowisk parkingowych;

11) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 25**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1** - **7 i 9**;
12) w strefach sanitarnych cmentarza, nakaz uwzględnienia uwarunkowań, o których mowa w **§ 28**.

§ 13

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonego symbolem **MW1**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, z dopuszczeniem w lokalach na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego wielorodzinnego: usług drobnych, usług biurowych, usług społecznych i handlu detalicznego;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 25%;
4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,25;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 40%;
6) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych – dachy płaskie, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku – o powierzchni nie większej niż 30% rzutu prostokątnego,

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

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

a) mieszkalnych – maks. 10,0 m,

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

8) dla elewacji budynków ustala się:

a) w zakresie materiałów – dopuszczenie stosowania wyłącznie: ceramiki, tynków, kamienia naturalnego, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła, stopów stali nierdzewnych, deski elewacyjnej za wyjątkiem deski wykonanej z polichlorku winylu (PCW), a także materiałów umożliwiających wegetację roślin;

b) w zakresie kolorystyki tynków – dopuszczenie stosowania wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL, dla co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji:

- odcieni bieli o numerach: 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016,

- odcieni szarości i beży o numerach: 1001, 1019, 7001, 7004, 7030, 7032, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018;

9) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych:

a) umożliwiających wegetację roślin,

b) zespolonych z instalacją odnawialnego źródła energii wykorzystującego energię promieniowania słonecznego;

10) zakaz lokalizacji:

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

b) budynków gospodarczych, zespołu garaży, tymczasowych obiektów budowlanych - o elewacjach wykonanych z blachy falistej lub trapezowej;

11) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 25**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1** - **6** i **9**.

§ 14

Dla **terenów zabudowy usługowej**, oznaczonych symbolami **U1, U3**, **U4**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa, z wykluczeniem:

- gospodarki odpadami, w tym zbierania i przetwarzania odpadów,

- baz transportowych,

- centrów logistycznych;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 50%;
4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,05, maks. 1,4,

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 15%;
6) geometria dachów:

a) dachy płaskie,

b) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°;

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

a) budynków – maks. 12,0 m,

b) wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 8,0 m;

8) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych:

a) w kolorach brązowym, grafitowym lub naturalnej dachówki ceramicznej,

b) umożliwiających wegetację roślin,

c) zespolonych z instalacją odnawialnego źródła energii wykorzystującego energię promieniowania słonecznego;

9) zakaz lokalizacji:

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

b) tymczasowych obiektów budowlanych - o elewacjach wykonanych z blachy falistej i trapezowej;

c) garaży wolnostojących oraz zespołów garaży;

10) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 25**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1** - **6** i **8**;
11) dla działek budowlanych i budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków, o których mowa w **pkt 1** - **7** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków;
12) w strefach sanitarnych cmentarza, nakaz uwzględnienia uwarunkowań, o których mowa w **§ 28**.

§ 15

Dla **terenów zabudowy usługowej**, oznaczonych symbolami **U2**, **U5**, **U6**, **U7** ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa, z wykluczeniem:

- gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,

- sprzedaży i wynajmu pojazdów wolnobieżnych i pojazdów samochodowych,

- baz transportowych,

- centrów logistycznych i magazynowych oraz hurtowni,

- stacji paliw,

- stacji naprawy lub diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 50%;
4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,05, maks. 1,2;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 15%;
6) geometria dachów:

a) dachy płaskie,

b) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;

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

a) budynków – maks. 10,0 m,

b) wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 6,0 m;

8) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych:

a) innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym lub naturalnej dachówki ceramicznej,

b) umożliwiających wegetację roślin,

c) zespolonych z instalacją odnawialnego źródła energii wykorzystującego energię promieniowania słonecznego;

9) zakaz lokalizacji:

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

b) tymczasowych obiektów budowlanych - o elewacjach wykonanych z blachy falistej i trapezowej;

c) garaży wolnostojących oraz zespołów garaży;

10) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 25**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1** - **6** i **8**;
11) dla działek budowlanych i budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków, o których mowa w **pkt 1** - **7** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków;
12) w strefach sanitarnych cmentarza, nakaz uwzględnienia uwarunkowań, o których mowa w **§ 28**.

§ 16

Dla **terenu zabudowy usługowo-produkcyjnej**, oznaczonego symbolem **UP1,** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa usługowa, z wykluczeniem:

- gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,

- baz transportowych,

- centrów logistycznych i magazynowych oraz hurtowni,

- stacji naprawy lub diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,

b) zabudowa produkcyjna w zakresie produkcji urządzeń elektrycznych;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 50%;
4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,05, maks. 1,2;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 15%;
6) geometria dachów:

a) dachy płaskie,

b) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku – o powierzchni nie większej niż 35% rzutu prostokątnego dachu całego budynku;

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

a) budynków: usługowych, produkcyjnych – maks. 12,0 m,

b) wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 6,0 m;

8) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych:

a) w kolorach brązowym, grafitowym lub naturalnej dachówki ceramicznej,

b) umożliwiających wegetację roślin,

c) zespolonych z instalacją odnawialnego źródła energii wykorzystującego energię promieniowania słonecznego;

9) zakaz lokalizacji:

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

b) tymczasowych obiektów budowlanych - o elewacjach wykonanych z blachy falistej i trapezowej,

c) garaży wolnostojących oraz zespołów garaży;

10) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 25**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1** - **6** i **8**;
11) dla działek budowlanych i budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków, o których mowa w **pkt 1** - **7** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków.

§ 17

Dla **terenu zabudowy usługowo-produkcyjnej**, oznaczonego symbolem **UP2,** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa usługowa, z wykluczeniem:

- gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,

- sprzedaży i wynajmu pojazdów wolnobieżnych i pojazdów samochodowych,

- baz transportowych,

- centrów logistycznych i magazynowych oraz hurtowni,

- stacji paliw,

- stacji naprawy lub diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,

b) zabudowa produkcyjna w zakresie obróbki metali i nakładania powłok na metale;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 50%;
4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,05, maks. 1,2;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 15%;
6) geometria dachów:

a) dachy płaskie,

b) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku – o powierzchni nie większej niż 35% rzutu prostokątnego dachu całego budynku;

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

a) budynków: usługowych, produkcyjnych – maks. 10,0 m,

b) wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 6,0 m;

8) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych:

a) w kolorach brązowym, grafitowym lub naturalnej dachówki ceramicznej,

b) umożliwiających wegetację roślin,

c) zespolonych z instalacją odnawialnego źródła energii wykorzystującego energię promieniowania słonecznego;

9) zakaz lokalizacji:

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

b) tymczasowych obiektów budowlanych - o elewacjach wykonanych z blachy falistej i trapezowej,

c) garaży wolnostojących oraz zespołów garaży;

10) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 25**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1** - **6** i **8**;
11) dla działek budowlanych i budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków, o których mowa w **pkt 1** - **7** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków;
12) w strefach sanitarnych cmentarza, nakaz uwzględnienia uwarunkowań, o których mowa w **§ 28**.

§ 18

Dla **terenu zabudowy usługowo-produkcyjnej**, oznaczonego symbolem **UP3,** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa usługowa, z wykluczeniem:

- gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,

- sprzedaży i wynajmu pojazdów wolnobieżnych i pojazdów samochodowych,

- baz transportowych,

- centrów logistycznych i magazynowych oraz hurtowni,

- stacji paliw,

- stacji naprawy lub diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,

b) zabudowa produkcyjna w zakresie cięcia, formowania i wykańczania kamienia;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 50%;
4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,05, maks. 1,2,
5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 15%;
6) geometria dachów:

a) dachy płaskie,

b) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku – o powierzchni nie większej niż 35% rzutu prostokątnego dachu całego budynku;

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

a) budynków: usługowych, produkcyjnych – maks. 10,0 m,

b) wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 6,0 m;

8) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych:

a) w kolorach brązowym, grafitowym lub naturalnej dachówki ceramicznej,

b) umożliwiających wegetację roślin,

c) zespolonych z instalacją odnawialnego źródła energii wykorzystującego energię promieniowania słonecznego;

9) zakaz lokalizacji:

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

b) tymczasowych obiektów budowlanych - o elewacjach wykonanych z blachy falistej i trapezowej,

c) garaży wolnostojących oraz zespołów garaży;

10) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 25**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1** - **6** i **8**;
11) dla działek budowlanych i budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków, o których mowa w **pkt 1** - **7** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków;
12) w strefach sanitarnych cmentarza, nakaz uwzględnienia uwarunkowań, o których mowa w **§ 28**.

§ 19

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

1) przeznaczenie - zieleń urządzona;
2) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 70%;
3) wysokość zabudowy – maks. 7,0 m, w tym wysokość obiektów małej architektury – maks. 4,0 m;
4) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 25**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1** – **2** oraz nie ustala się: wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wskaźnika intensywności zabudowy.

§ 20

Dla **terenu komunikacji**, oznaczonego symbolem **KDZ1**, ustala się:

1) przeznaczenie – droga publiczna klasy zbiorczej;
2) dopuszczenie lokalizacji zieleni urządzonej, powierzchniowych systemów infiltracyjnych i infrastruktury technicznej;
3) szerokość pasa drogowego lub części pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – od 5,5 m do 32,5 m;
4) wysokość zabudowy – maks. 8,0 m.

§ 21

Dla **terenów komunikacji**, oznaczonych symbolami **KDL1** – **KDL4**, ustala się:

1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy lokalnej;
2) dopuszczenie lokalizacji zieleni urządzonej, powierzchniowych systemów infiltracyjnych i infrastruktury technicznej;
3) szerokość pasów drogowych lub części pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu dla terenu o symbolu:

a) **KDL1** – od 12,0 m do 25,0 m,

b) **KDL2** – od 8,5 m do 15,5 m,

c) **KDL3** – 12,0 m,

d) **KDL4** – od 11 m do 30,5 m;

4) wysokość zabudowy – maks. 8,0 m.

§ 22

Dla **terenów komunikacji**, oznaczonych symbolami **KDD1** – **KDD6**, ustala się:

1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy dojazdowej;
2) dopuszczenie lokalizacji zieleni urządzonej, powierzchniowych systemów infiltracyjnych i infrastruktury technicznej;
3) szerokość pasów drogowych lub części pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu dla terenu o symbolu:

a) **KDD1** – od 10,0 m do 14,0 m,

b) **KDD2** – od 12,0 m, do 20 m,

c) **KDD3** – od 5 m do 8,5 m,

d) **KDD4** – od 5,5 m do 12,0 m,

e) **KDD5** – od 11,0 m do 19,5 m

f) **KDD6** - od 5,5 m do 10,0 m;

4) wysokość zabudowy – maks. 8,0 m.

§ 23

Dla **terenów komunikacji**, oznaczonych symbolami **KDW1** – **KDW8**, ustala się:

1) przeznaczenie – drogi wewnętrzne;
2) dopuszczenie lokalizacji zieleni urządzonej, powierzchniowych systemów infiltracyjnych i infrastruktury technicznej;
3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

a) **KDW1** – od 10,0 m do 17,0 m,

b) **KDW2** – od 6,0 m do 12,0 m,

c) **KDW3** – od 6,0 m do 12,0 m,

d) **KDW4** – od 6,0 m do 12,0 m,

e) **KDW5** – od 6,0 m do 12,0 m,

f) **KDW6** – od 6,0 m do 13,0 m,

g) **KDW7** – od 11,5 m do 17,0 m,

h) **KDW8** – od 16,5 m do 19,5 m;

4) wysokość zabudowy – maks. 8,0 m.

Rozdział 3.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 24

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących dróg publicznych wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu albo zlokalizowanych poza obszarem planu, a w szczególności z:

1) drogi krajowej nr 44, ul. Oświęcimskiej, poprzez skrzyżowanie z: ul. Bratków, ul. Czarną, ul. Marzanny oraz terenem o symbolu KDD1;
2) drogi powiatowej nr 8003S, ul. Czarnej, poprzez skrzyżowanie z ul. Lawendową.

2. Ustala się powiązanie terenu o symbolu **KDL4** z drogą krajową nr 44 poprzez istniejące skrzyżowanie ul. Bratków i ul. Oświęcimskiej.

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

1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 miejsca postojowe na każde mieszkanie, w tym miejsca w garażu;
2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

a) 1,25 miejsca postojowego na każde mieszkanie, w tym miejsca w garażu - z czego min. 30% ogólnodostępnych miejsc postojowych na poziomie terenu,

b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 4 mieszkania;

3) dla zabudowy usługowej z zakresu usług biurowych, drobnych, społecznych:

a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 50 m² powierzchni użytkowej,

b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m² powierzchni użytkowej;

4) dla moteli, hoteli i pensjonatów:

a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 2 lokale zakwaterowania,

b) 2 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 3 stanowiska pracy,

c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 3 stanowiska pracy;

5) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych i innych podobnych:

a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,

b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m² powierzchni użytkowej;

6) dla handlu bez samoobsługi i aptek:

a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 50 m² powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,

b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m² powierzchni handlowej lecz nie mniej niż 2 miejsca;

7) dla handlu z samoobsługą:

a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 50 m^2 powierzchni handlowo-magazynowej,

b) 1 miejsce parkingowe dla samochodu realizującego dostawy,

c) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 3 stanowiska pracy,

d) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m^2 powierzchni sprzedaży;

8) dla restauracji, kawiarni:

a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 6 miejsc konsumpcyjnych,

b) 1 miejsca parkingowe dla samochodów na 3 stanowiska pracy,

c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 8 miejsc konsumpcyjnych;

9) dla usług zdrowia i opieki medycznej:

a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każdy gabinet,

b) 1 miejsca parkingowe dla samochodów na 3 stanowiska pracy,

c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każdy gabinet;

10) dla usług oświaty i edukacji:

a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 75 m^2 powierzchni użytkowej,

b) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 2 stanowiska pracy,

c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 40 m² powierzchni użytkowej;

11) dla przedszkoli i żłobków:

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

b) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 2 stanowiska pracy,

c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 40 m² powierzchni użytkowej;

12) dla pozostałych usług lub produkcji – 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej.

4. Poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania lub strefami ruchu, o których mowa w art. 12a Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1693 z późn. zm.), ustala się nakaz zapewnienia stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

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

5. Ustala się następujące sposoby realizacji stanowisk postojowych, o których mowa w ust. 2 w formie: parkingów terenowych, nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w **Rozdziale 2**.

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

§ 25

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) w zakresie **bezprzewodowej łączności publicznej** – lokalizacja wyłącznie:

a) infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu na terenach oznaczonych symbolami **MN1** – **MN9, MNs1**,

b) urządzeń technicznych wraz z konstrukcją wsporczą na dachach budynków na terenach nie wymienionych w **lit. a**;

4) 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: wo100, wo110, oznaczonych na mapie zasadniczej;
5) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych**:

a) zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej, w tym odprowadzanie do muld chłonnych, ogrodów deszczowych,

b) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, a w szczególności do istniejących kanałów deszczowych: kd 160, kd 200, kd 250, kd 315, kd 400, kd 1200, oznaczonych na mapie zasadniczej;

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: ks 110, ks 160, ks 200, ks 315, oznaczonych na mapie zasadniczej;
7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dostawy:

a) z indywidualnych źródeł ciepła,

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

c) ze zdalaczynnej sieci ciepłowniczej,

d) z sieci elektroenergetycznej;

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

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

b) odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych;

9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dostawy z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów: gs 63, gs 110, gs225, oznaczonych na mapie zasadniczej;
10) w zakresie **telekomunikacji** – dostęp do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
11) w zakresie **gospodarki odpadami** – nakaz postępowania:

a) z odpadami komunalnymi zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (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

§ 26

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:

a) minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w **Rozdziale 2**,

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

2) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112) w oparciu o art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.) na terenach oznaczonych symbolami:

a) **MN1** – **MN9, MNs1** – jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,

b) **MW1** – jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”,

c) **MU1** – **MU6, UM1** – **UM2, UMNs1** – jak dla „terenów mieszkaniowo-usługowych”,

d) **U1** – jak dla „terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”.

Rozdział 6.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 27

1. W obszarze planu położone są następujące zabytki nieruchome objęte ochroną zabytków na mocy planu miejscowego i oznaczone na rysunku planu:

1) budynek mieszkalny przy ul. Jaskrów 11, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków pod numerem karty GEZ III/249;
2) budynek gospodarczy przy ul. Jaskrów 11, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków pod numerem karty GEZ III/248.

2. Dla zabytków, o których mowa w **ust. 1**, ustala się następujące zasady ochrony:

1) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków, z dopuszczeniem:

a) wymiany pokrycia dachowego na dachówkę ceramiczną: zakładkową, karpiówkę, albo blachę ocynkowaną kładzioną na rąbek,

b) rozbudowy budynku mieszkalnego wyłącznie od strony elewacji północnej,

c) rozbudowy budynku gospodarczego wyłącznie od strony elewacji zachodniej;

2) nakaz zachowania:

a) geometrii dachu z dopuszczeniem doświetlenia poddasza wyłącznie w formie okien połaciowych,

b) rozmieszczenia oraz wielkości otworów okiennych i drzwiowych;

3) zakazuje się umieszczania na elewacjach i dachach budynków od strony ul. Jaskrów urządzeń technicznych takich jak: anteny, szafki telekomunikacyjne lub kablowe za wyjątkiem skrzynek przyłączy w kolorze dostosowanym do koloru elewacji, klimatyzatorów, tablic reklamowych za wyjątkiem szyldów;

4) dopuszcza się stosowanie na elewacjach budynków materiałów w zakresie: cegły, tynków, kamienia naturalnego, drewna.

Rozdział 7.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 28

1. W obszarze planu wyznacza się strefy sanitarne cmentarza, wynikające z Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. Nr 52, poz. 315), oznaczone na rysunku planu:

1) strefa sanitarna cmentarza – 50 m;
2) strefa sanitarna cmentarza – 150 m.

2. W strefie, o której mowa w **ust. 1 pkt 1**, zakazuje się lokalizacji:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

b) budynków usługowych lub produkcyjnych w zakresie: usług gastronomi (żywienia zbiorowego) lub produkcji artykułów żywnościowych.

3. W strefie, o której mowa w **ust. 1 pkt 2**, zakazuje się lokalizacji ujęć wód podziemnych (studni) służących do czerpania wody do celów spożycia lub gospodarczych.

Rozdział 8.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 29

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** – **MN9**:

a) szerokość frontów działek:

- dla zabudowy wolnostojącej – min. 16 m,

- dla zabudowy bliźniaczej – min. 12 m;

b) powierzchnia działki:

- dla zabudowy wolnostojącej – min. 600 m^2,

- dla zabudowy bliźniaczej – min. 400 m^2;

3) dla terenu o symbolu **MNs1**:

a) szerokość frontu działki:

- dla zabudowy szeregowej – min. 8 m,

- dla zabudowy grupowej – min. 10 m;

b) powierzchnia działki:

- dla zabudowy szeregowej – min. 200 m^2,

- dla zabudowy grupowej – min. 300 m^2;

4) dla terenów o symbolach **MU1** – **MU6**:

a) szerokość frontu działki – min. 18,0 m,

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

5) dla terenu o symbolu **UMNs1**:

a) szerokość frontu działki:

- dla zabudowy wolnostojącej – min. 18 m,

- dla zabudowy szeregowej, grupowej – min. 8 m;

b) powierzchnia działki:

- dla zabudowy wolnostojącej – min. 800 m^2,

- dla zabudowy bliźniaczej – min. 200 m^2;

6) dla terenów o symbolach **UM1** – **UM2**:

a) szerokość frontów działek – min. 18,0 m,

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

7) dla terenu o symbolu **MW1**:

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

b) powierzchnia działki – min. 2000 m^2;

8) dla terenów o symbolach **U1** – **U7**:

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

b) powierzchnia działki – min. 1000 m^2;

9) dla terenów o symbolach **UP1** – **UP3**:

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

b) powierzchnia działki – min. 1400 m^2;

10) dla terenów nie wymienionych w **pkt. 2** - **9** nie ustala się parametrów dla 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 9.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§ 30

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

Rozdział 10.
Przepisy końcowe

§ 31

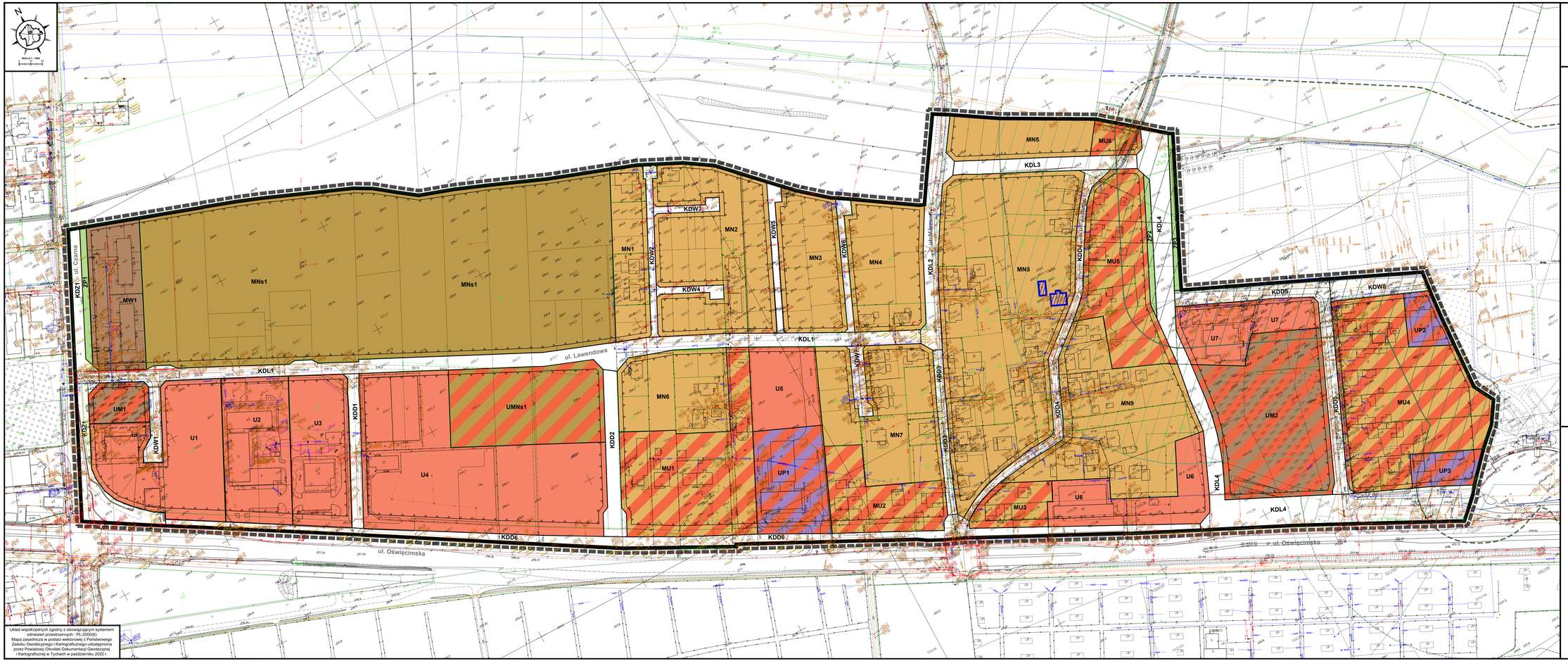
W obszarze planu ustala się tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, oznaczone symbolami: **ZP1** – **ZP3**, **KDZ1**, **KDL1 – KDL4, KDD1 – KDD6**.

§ 32

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 33

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



Układ współrzędnych zgodny z obowiązującym systemem odniesień przestrzennych : PL-2000(6)
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego udostępniona przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Tychach w październiku 2022 r.

ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR ...../...../23
RADY MIASTA TYCHY
Z DNIA ... . 2023r.

RYSUNEK PLANU **SKALA 1 : 1000**

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- granice obszaru planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNs - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej lub grupowej
- MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- UMNs - teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej
- UM - tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej
- MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- U - tereny zabudowy usługowej
- UP - tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- KDZ - teren komunikacji - droga publiczna klasy zbiorczej
- KDL - tereny komunikacji - drogi publiczne klasy lokalnej
- KDD - tereny komunikacji - drogi publiczne klasy dojazdowej
- KDW - tereny komunikacji - drogi wewnętrzne
- zabytki nieruchome - budynki objęte ochroną zabytków na mocy planu miejscowego, ujęte w Gminnej Ewidencji Budynków
- strefa sanitarna cmentarza - 50 m
- strefa sanitarna cmentarza - 150 m

OZNACZENIA INFORMACYJNE

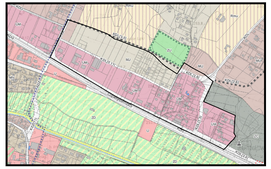
- granica strefy sanitarnej cmentarza - 50 m
- granica strefy sanitarnej cmentarza - 150 m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TYCHY ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR 0150/III/45/2002 RADY MIASTA TYCHY Z DNIA 18 GRUDNIA 2002 r. Z PÓŹN. ZM.

RYSUNEK STUDIUM MIASTA TYCHY

- granice obszaru objętego planem miejscowym

SKALA 1 : 10 000



ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW

- MJ - obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- UM - obszary zabudowy usługowo-mieszkaniowej niskiej
- KD - obszary dróg i placów (w klasach: S(GP), GP, G, Z, L, D)
- MU - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej
- ZC - obszary cmentarzy

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO KLASYFIKACJA FUNKCJONALNA DRÓG PUBLICZNYCH

- KDD - droga główna
- KDZ - droga zbiorcza
- KDL - droga lokalna
- KDL - drogi planowane (numer odcinka zgodnie z tekstem)
- KDW - drogi planowane - przebieg do przesądzenia w planie miejscowym

ELEMENTY STRUKTURY PRZESTRZENNEJ WYMAGAJĄCE ZACHOWANIA ORAZ REHABILITACJI OBIEKTY I OBSZARY WSKAZANE DO UJĘCIA W EWIDENCJI ZABYTKÓW - ZABYTKI NIERUCHOME

- dzieła architektury i budownictwa o wartości zabytkowej - budynki indywidualne

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Tychy

z dnia.....2023 r.

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

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 27 grudnia 2022 r. do 26 stycznia 2023 r.** projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Oświęcimskiej, Czarnej, Jaskrów oraz cmentarza komunalnego Wartogłowiec w Tychach, w wyznaczonym terminie (to jest do 9 lutego 2023 r.), wniesiono następujące uwagi:

1. Uwagi, złożone w dniu 18 stycznia 2023 r. (pismo z 12 stycznia 2023 r.) przez Stabilo Domy Sp. z o.o. odnoszącą się do terenu o symbolu **MNs1** i dotyczące:

1) zakwestionowania wyznaczania nieprzekraczalnej linii zabudowy od północnej strony terenu – **przyjąć w części**.

W projekcie planu miejscowego nieprzekraczalne linie zabudowy zostaną wyznaczone w odległości 4 metrów od północnej linii rozgraniczającej teren o symbolu **MNs1**. Przyjęta w projekcie odległość zabudowy od granicy działek sąsiednich wynika z §12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2022.1225 t.j. z dnia 2022.06.09). Uwaga została odrzucona w części dotyczącej całkowitej rezygnacji z wyznaczania nieprzekraczalnej linii zabudowy. Ustalenie w projekcie nieprzekraczalnej linii zabudowy uniemożliwi lokalizowanie budynków w granicy działek co nie byłoby uzasadnione ze względu na podmiejską lokalizację terenu, zróżnicowaną strukturę własności oraz rolnicze przeznaczenie nieruchomości sąsiedniej.

2) zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy od południowej linii rozgraniczającej teren, to jest między innymi od strony ul. Lawendowej – **odrzucić**.

W pasie drogowym ulicy Lawendowej, poza niewielką częścią, nie została jeszcze wykonana jezdnia, dlatego obecnie nie sposób ustalić odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od krawędzi jezdni, która powinna wynosić minimum 8 m. Na taki sposób ustalania nieprzekraczalnej linii zabudowy wskazują przepisy Ustawy o drogach publicznych (Dz.U.2022.1693 t.j. z dnia 2022.08.12). Przyjęta w projekcie odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy w granicach terenu o symbolu **MNs11** od strony terenu **KDL1**, przeznaczonego pod drogę lokalną, wynosi od 3 m do 6 m, przeważnie 4 m.

3) zwiększenie długości traktu budynków szeregowych z 40 m do 60 m – **przyjąć w części**.

W planie miejscowym maksymalna długość traktu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej zostanie zwiększona z 40 m do 42 m. Uwaga została odrzucona w pozostałej części, ponieważ zwiększenie długości traktu budynków szeregowych do 60 m wprowadziłoby skalę kubatury szeregów, typową dla zwartej śródmiejskiej zabudowy, nie przystającą do podmiejskiej lokalizacji obszaru objętego projektem.

4) zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej z min. 45% do min. 40% – **odrzucić**.

Uwaga została odrzucona, ponieważ udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej wynoszący minimum 45% wynika wprost ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy. Przyjęte w projekcie wskaźniki urbanistycznie nie wykluczają się wzajemnie ponieważ są to wielkości maksymalne lub minimalne dające swobodę projektowania. Za przyjęciem wyższego wskaźnika przemawia także to, że powierzchnię biologicznie czynną można realizować również na dachach i elewacjach budynków.

5) doprecyzowanie zapisu „w tym miejsca w garażu” – **uwaga bezprzedmiotowa**.

Uwaga jest bezprzedmiotowa, ponieważ fraza przysłówkowa „w tym” oznaczana „włącznie z”. Zatem miejsca parkingowe w garażu wskazane w ustaleniach planu należą do całości puli wymaganych miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Uwaga, złożona w dniu 8 lutego 2023 r. (pismo z 8 lutego 2023 r.) przez osobę fizyczną odnoszącą się do terenu o symbolu **MN5** i dotycząca objęcia większej części działki ewidencyjnej nr 3005/09 terenem zabudowy mieszkaniowej oraz przesunięcia linii zabudowy – **odrzucić w części**.

Linia rozgraniczająca teren o symbolu **MN5** jest równocześnie granicą opracowania projektu planu miejscowego, która wynika z uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dlatego ze względów formalno-prawnych nie ma możliwości powiększenia terenu o symbolu **MN5**, tak aby obejmował większą powierzchnię działki nr 3005/09. Uwaga została przyjęta w części dotyczącej nieprzekraczalnej linii zabudowy, z wyznaczania której zrezygnowano aby nie ograniczać zabudowy w granicach działki nr 3005/09 i pobliskich działek o podobnych uwarunkowaniach przestrzennych.

3. Uwaga, złożona w dniu 9 lutego 2023 r. (korespondencja elektroniczna z 9 lutego 2023 r.) przez związek wyznaniowy „Świadkowie Jehowy w Polsce” odnoszącą się do działki nr 2359/92 i dotycząca:

1) terenu o symbolu **KDD5** i pozostawienia parkingu zewnętrznego wraz z bramami wjazdowymi w niezmienionej formie – **odrzucić**;

Teren komunikacji – droga dojazdowa, oznaczony w projekcie planu symbolem **KDD5**, wynika z obowiązującego planu miejscowego uchwalonego w 2000 r. Aktualny projekt, ze względu na rezygnację z placu do zawracania, w mniejszym stopniu ingeruje w działkę nr 2359/92. Dodatkowo ustalenie terenu drogi publicznej nie musi oznaczać konieczności likwidacji istniejących miejsc postojowych, które usytuowane są przy południowej linii rozgraniczającej teren o symbolu **KDD5**.

2) terenu o symbolu **KDL4** i zminimalizowania ingerencji projektowaną drogą w nieruchomość związku – **odrzucić**.

W projekcie planu miejscowego zmniejszono teren przeznaczony pod drogę publiczną oznaczoną symbolem **KDL4** w stosunku do terenu wyznaczonego w obowiązującym planie miejscowym z 2000 roku.

4. Uwaga, złożona w dniu 9 lutego 2023 r. (pismo z 8 lutego 2023 r.) przez osoby fizyczne i dotycząca:

1) działek ewidencyjnych nr 1345/90, 1346/90 i terenu o symbolu **KDL4** oraz odnosząca się do objęcia w całości wyżej wymienionych działek terenem drogi o symbolu **KDL4** – **odrzucić**;

Uwaga została odrzucona, ponieważ przepisy prawa (w tym art. 113 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami) przewidują, że jeżeli część nieruchomości pozostała, w wyniku podziału pod cel publiczny, przy dotychczasowym właścicielu nie nadaje się do wykorzystania na dotychczasowe cele, to na żądanie właściciela taka część nieruchomości również podlega nabyciu przez jednostkę samorządu terytorialnego.

2) działki ewidencyjnej nr 2361/92 i terenu o symbolu **KS1** oraz odnosząca się do objęcia w całości wyżej wymienionej działki terenem parkingu o symbolu **KS1** – **odrzucić**;

Uwaga została odrzucona, ponieważ w projekcie planu miejscowego działka zostanie objęta terenem zieleni urządzonej, co stanowi element częściowego uwzględnienia innej uwagi osób fizycznych dotyczącej likwidacji terenu parkingu. Zasadniczy cel osób składających tą uwagę zostanie osiągnięty, ponieważ teren zieleni urządzonej jest inwestycją celu publicznego i może zostać wykupiony przez gminę.

3) naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego poprzez brak pisemnego uzasadnienie do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na etapie jego wyłożenia do publicznego wglądu – **odrzucić**;

Uwaga została odrzucona, ponieważ brak uzasadnienia do projektu planu miejscowego nie stanowi naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego (porównaj Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 25 listopada 2020 r., II OSK 791/19).

Pisemne uzasadnienie do projektów planów miejscowych sporządzane jest po zakończeniu konsultacji społecznych i przed skierowaniem projektu do rady gminy, ponieważ w wyniku konsultacji społecznych, do projektów często wprowadzane są zmiany dotyczące rozwiązań planistycznych. Dodatkowo uzasadnienie projektu planu miejscowego musi odnosić się do całości procesu konsultacji społecznych, którego wyniki nie są znane w trakcie trwania wyłożenia projektu do publicznego wglądu.

5. Uwaga, złożona w dniu 8 lutego 2023 r. (pismo z 8 lutego 2023 r.) przez osoby fizyczne odnosząca się do działek nr 2054/90, 2606/90 i dotycząca:

1) terenu o symbolu **KDL4** oraz rezygnacji z wyznaczenie tego terenu w planie – **odrzucić**;

Uwaga została odrzucona, ponieważ teren komunikacji – droga publiczna o symbolu **KDL 4** wynika ze Studium Miasta Tychy, a przepisy prawa wymagają aby plan miejscowy nie naruszał studium. Projekt planu miejscowego optymalizuje rezerwę terenu pod tą drogę publiczną, w szczególności poprzez eliminację kolizji z istniejącymi budynkami oraz minimalizacji rezerwy terenu – w projekcie planu miejscowego rezerwa terenowa pod tą drogę zajmuje znacznie mniej powierzchni działek niż rezerwa w obowiązującym planie miejscowym czy Studium Miasta Tychy.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Tychy

z dnia.....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:

1) do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Tychy, wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Oświęcimskiej, Czarnej, Jaskrów oraz cmentarza komunalnego Wartogłowiec w Tychach zalicza się budowę, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych dróg publicznych, obiektów i urządzeń w terenach o symbolach: **KDZ1**, **KDL1** – **KDL4**, **KDD1** - **KDD6**;

2) inwestycje wskazane w pkt 1 będą finansowane lub współfinansowane z budżetu Gminy Tychy lub jednostek organizacyjnych Gminy Tychy;

3) jako źródło finansowania dopuszcza się również środki zewnętrzne.

Załącznik Nr 4

Zalacznik4.xml

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

Uzasadnienie

(Uchwała Nr / /)

do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Oświęcimskiej, Czarnej, Jaskrów oraz cmentarza komunalnego Wartogłowiec w Tychach

Podjęcie niniejszej uchwały stanowi realizację Uchwały Nr XXIV487/21 Rady Miasta Tychy z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul: Oświęcimskiej, Czarnej, Jaskrów oraz cmentarza komunalnego Wartogłowiec w Tychach.

Niniejszy plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni około 34,9 ha w rejonie ulic: Oświęcimskiej, Czarnej, Lawendowej, Marzanny, Jaskrów oraz cmentarza komunalnego na Osiedlu Wartogłowiec. W obowiązującym 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.), zwanego dalej Studium Miasta Tychy, obszar opracowania planu został objęty następującymi jednostkami planistycznymi:

- „MJ - obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej",
- „MU - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowo niskiej",
- „UM.. - obszary zabudowy usługowo-mieszkaniowej niskiej",
- „ZC - obszary cmentarzy",
- „KD.. - obszary dróg i placów (w klasach: S(GP), GP, G, Z, L, D)".

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest prawem miejscowym regulującym zagospodarowanie przestrzeni. Ustalenie tego dokumentu wynikają z zasad planowania przestrzennego, w tym zwłaszcza wymagań kształtowania ładu przestrzennego, walorów architektonicznych oraz krajobrazowych, potrzeb ochrony środowiska, aspektów społecznych, a także walorów ekonomicznych przestrzeni i prawa własności.

Zakres ustaleń uchwały wynika z treści art. 15 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do faktycznego zagospodarowania oraz uwarunkowań i kierunków rozwoju przestrzennego obszaru objętego planem. Skutkiem tego w planie nie określono:

- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak takich przestrzeni,
- granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich zasad zagospodarowania.

Plan miejscowy w przedmiocie przeznaczenia terenów, wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów, a także zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, realizuje politykę przestrzenną określoną w obowiązującym Studium Miasta Tychy.

Katalog terenów przyjętych w niniejszym dokumencie przedstawia się następująco:

- MN1 – MN9 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- MNs1 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej lub grupowej;
- MU1 – MU6 – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- UMNs1 – teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
- UM1 – UM2 – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
- MW1 – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- U1 – U7 – tereny zabudowy usługowej;
- UP1 – UP3 – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej;
- ZP1– ZP3 – tereny zieleni urządzonej;

- KS1 – teren parkingu;
- KDZ1 – teren komunikacji – droga publiczna klasy zbiorczej;
- KDL1 – KDL4 – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy lokalnej;
- KDD1 – KDD6 – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- KDW1 – KDW8 – tereny komunikacji – drogi wewnętrzne.

Niniejszy plan miejscowy uwzględnia dodatkowo istniejące elementy zabudowy i zagospodarowania, w sposób który można pogodzić z wymogami kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, w tym poprzez dopuszczenie przebudowy istniejących budynków, które nie spełniają ustalonych w planie zasad zabudowy i zagospodarowania. Jest to zgodne ze Studium Miasta Tychy, które w określonych przypadkach dopuszcza przyjęcie w planie przeznaczeń wynikających ze stanu istniejącego i innych niż kierunki zagospodarowania przestrzennego.

W trakcie sporządzania niniejszego planu miejscowego uwzględniono wymogi określone w art. 1 ust. 2 - 3 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) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki, architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

   Powyższe wymagania uwzględniono między innymi poprzez określenie planem miejscowym przeznaczeń terenów oraz ich zasady zabudowy i zagospodarowania, które ustalano w oparciu o istniejące zagospodarowanie terenu, kontekst otoczenia i potrzeby rozwojowe miasta. W przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę budynkami, ustalono w planie nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż terenów dróg oraz terenów rolnych, które mają na celu kształtowanie harmonijnej linii zabudowy dotyczącej projektowanych i istniejących budynków. W odniesieniu do terenów przeznaczonych pod zieleń urządzoną nie ustalono linii zabudowy, ponieważ dla tych terenów dopuszczalna wysokość zabudowy i wskaźniki zabudowy nie przewidują lokalizacji budynków.

   W celu kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu w planie ustalono zasady realizacji infrastruktury łączności bezprzewodowej, ograniczając możliwość realizacji wolnostojących masztów antenowych.

2) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

   W granicach opracowania planu miejscowego nie występują zasoby i składniki przyrody chronione przepisami Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.), brak jest również gruntów chronionych przepisami Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2409).

   W ramach procedury planistycznej przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko dokumentu. Projekt planu miejscowego uzyskał pozytywną ocenę organów opiniujących i uzgadniających jego rozwiązania planistyczne.

   Rozwiązaniami planu miejscowego służącymi zachowaniu równowagi lokalnego środowiska są ustalenia w zakresie odprowadzania wód opadowych, pozwalające zagospodarować te wody w granicach działek budowlanych np. poprzez odprowadzanie do muld chłonnych lub ogrodów deszczowych, a także ustalenie powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę.

3) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

   W planie miejscowym ustalono zasady ochrony zabytków nieruchomych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, ustalając tym samym jedną z form ochrony zabytków, to jest ustalenie ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

4) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, zostały zrealizowane w szczególności poprzez:
   – określenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
   – uwzględnienie przepisów techniczno-budowlanych w rozwiązaniach projektowych planu, w tym odległości budynków od dróg wyznaczonych w planie,
   – dopuszczenie realizacji pochylni dla niepełnosprawnych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustalonymi w planie,

– nakaz zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych, poza drogami publicznymi, strefami ruchu lub strefami zamieszkania.

5) Walory ekonomiczne przestrzeni i potrzeby interesu publicznego, wpływ na finanse publiczne oraz prawo własności.

Rozwiązania planu miejscowego uwzględniają istniejącą zabudowę i zagospodarowanie oraz politykę przestrzenną Studium Miasta Tychy, dodatkowo dokument uwzględnia prawa słusznie nabyte właścicieli nieruchomości, między innymi poprzez dopuszczenie przebudowy lub termomodernizacji budynków, które istnieją w dniu wejścia w życie planu i nie spełniają ustaleń planistycznych np. w zakresie parametrów urbanistycznych.

Ustalenie w planie miejscowym terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym o symbolach: ZP1, ZP2, KDZ1, KDL1 – KDL4, KDD1 - KDD6 uzasadnione jest publicznym charakterem tych terenów, kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium Miasta Tychy, a także uzyskaną opinią Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne został określony przez rzeczoznawcę majątkowego w Prognozie skutków finansowych, która spełnia wymagania §10 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) w związku z § 12 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).

6) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. Organy opiniujące lub uzgadniające projekt planu w tym zakresie nie wniosły żadnych uwag, ponieważ w obszarze planu nie znajdują się tereny o szczególnym znaczeniu ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, w tym tereny zamknięte.

7) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Obszar planu jest już uzbrojony w infrastrukturę techniczną, zapewniając zabudowie możliwość zaopatrzenia w energię, gaz, wodę, odprowadzanie ścieków sanitarnych i deszczowych, łączność telekomunikacyjną.

Dalszy rozwój infrastruktury został zapewniony poprzez dopuszczenie lokalizacji, przebudowy, modernizacji lub zmiany przebiegu i lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym urządzeń technicznych służących bezprzewodowej łączności publicznej na konstrukcjach wsporczych.

8) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur.

Udział osób zainteresowanych procedurą planistyczną dotyczącą niniejszego dokumentu został zagwarantowany poprzez proces konsultacji społecznych, obejmujący łącznie:

– zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego ogłoszone w tygodniku „Twoje Tychy” i obwieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Tychy 30 marca 2021 r.,
– wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 27 grudnia 2022 r. do 26 stycznia 2023 r., z dyskusją publiczną zorganizowaną 19 stycznia 2023 r.

W celu ułatwienia osobom zainteresowanym udziału w prowadzonych konsultacjach dyskusja publiczna przeprowadzona została w godzinach wieczornych za pomocą środków porozumiewania się na odległość w sposób umożliwiający zabieranie głosu, zadawanie pytań i składanie uwag.

Informacje o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu rozpowszechniane były między innymi poprzez ogłoszenie prasowe w tygodniku „Twoje Tychy” (z 20 grudnia 2022 r.) oraz poprzez obwieszczenia zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej (bip.umtychy.pl) i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Tychy.

9) Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnianiu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz zapewnienia rozwiązań przestrzennych,

ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów oraz lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

W granicach i bezpośrednim otoczeniu planu miejscowego głównymi elementami istniejącej sieci drogowej są ulice: Czarna oraz Oświęcimska. Obszar planu w komunikację zbiorową obecnie obsługiwany jest z ul. Oświęcimskiej.

Struktura przeznaczeń terenów przyjęta w planie miejscowym uwzględnia potrzebę kształtowania wielofunkcyjności obszaru, poprzez wyznaczenie terenów usługowych (o symbolach U1 – U7), usługowo-mieszkaniowych (o symbolach UM1 – UM2) oraz mieszkaniowo-usługowych (o symbolach MU1 – MU6).

Rada Miasta Tychy dnia 30 sierpnia 2018 r. podjęła Uchwałę Nr L/837/18 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tychy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uwzględniającą wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Tychy za okres od 2011 r. do czerwca 2018 r. Wyżej wymieniona uchwała określiła plany miejscowe obowiązujące w granicach opracowania tego planu jako nieaktualne.

Niniejszy plan miejscowy, po uchwaleniu przez Radę Miasta Tychy i ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego, stanowić będzie prawo miejscowe obowiązujące od dnia wejścia planu w życie, tj. po upływie 14 dni od dnia wyżej wymienionego ogłoszenia.