UCHWAŁA NR XXXVII/760/13

RADY MIASTA TYCHY

z dnia 17 grudnia 2013 r.

w sprawie

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Mikołowskiej, Wschodniej i Piaskowej w Tychach - etap pierwszy

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 (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) oraz art. 4 ust. 2 Ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Inicjatyw Lokalnych i Ładu Przestrzennego,

RADA MIASTA TYCHY

stwierdza,

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Mikołowskiej, Wschodniej i Piaskowej w Tychach – etap pierwszy jest zgodny z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy", które zostało uchwalone 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: Mikołowskiej, Wschodniej i Piaskowej w Tychach – etap pierwszy, zwany dalej planem**.**

§1

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:
   1) Rozdział 1. Przepisy ogólne;
   2) Rozdział 2. Przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
   3) Rozdział 3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
   4) Rozdział 4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
   5) Rozdział 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
   6) Rozdział 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
   7) Rozdział 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych;
   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, 9, 11 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Mikołowskiej, Wschodniej i Piaskowej w Tychach – etap pierwszy;
   2) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Mikołowskiej, Wschodniej i Piaskowej w Tychach – etap pierwszy.

§3

Plan obejmuje obszar o powierzchni 48,45 ha w granicach określonych na rysunku planu.

ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY OGÓLNE

§4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:
1) obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:
   a) granice obszaru planu,
   b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
   d) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów, zgodnie z oznaczeniem w legendzie rysunku planu,
   e) obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy planu;
2) informacyjne:
   a) istniejąca sieć wodociągowa,
   b) istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej,
   c) istniejąca sieć kanalizacji deszczowej,
   d) istniejąca sieć elektroenergetyczna,
   e) istniejąca sieć gazowa,
   f) granice terenu górniczego „Murcki I",
   g) granice obszaru górniczego „Murcki I",
   h) granice udokumentowanych złóż kopalin:
      - „Murcki" WK 319 – węgla kamiennego i metanu, jako kopaliny towarzyszącej,
      - „Murcki" MW 6691 – metanu,
   i) prognozowane kategorie odkształceń terenu na skutek eksploatacji górniczej.

§5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

1) **obszar planu** – wszystkie tereny w granicach objętych planem, zgodnie z rysunkiem planu;
2) **teren** – fragment obszaru planu wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy;
4) **nośnik reklamowy** – urządzenie techniczne służące prezentacji reklam;
5) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maksimum 12˚;
6) **wysokość budynków** – wysokość budynku, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późń. zm.);
7) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektów budowlanych, w tym: wysokość budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, budowli stanowiących całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – mierzona od najniżej położonego wejścia do budynku albo od poziomu posadowienia budowli, obiektu tymczasowego lub małej architektury do najwyższej położonego elementu obiektu budowlanego;
8) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, wraz z obiektami małej architektury oraz ciągami pieszymi lub rowerowymi;
9) **zabudowa mieszkaniowo-usługowa** – o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, w których dopuszcza się wydzielenie lokali użytkowych o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 50 % powierzchni całkowitej budynków, a także budynki towarzyszące.

§6

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

1) **1MN – 22MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) **23MU – 35MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
3) **36U – 43U** – tereny zabudowy usługowej;
4) **44RM/RU** – teren zabudowy zagrodowej i produkcji w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych;
5) **45RU** – teren zabudowy produkcji w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych;
6) **46W, 47W** – tereny infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę;
7) **48ZP** – teren zieleni urządzonej;
8) **49KDL – 57KDL** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy lokalnej;
9) **58KDD – 68KDD** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej;
10) **69KDW, 70KDW** – tereny komunikacji – drogi wewnętrzne.

ROZDZIAŁ 2
PRZEZNACZENIE, PARAMETRY, WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§7

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonych symbolami **1MN – 22MN** ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) formę zabudowy:
   a) dla terenów o symbolach **1MN** – **10MN, 12MN, 13MN**: zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza,
   b) dla terenów o symbolach **11MN, 14MN** – **22MN**: zabudowa wolnostojąca;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy: gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość – maks. 2 m oraz schodów zewnętrznych, pochylni lub ramp;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
   a) dla terenów o symbolach **1MN** – **14MN:** maks. 35 %,
   b) dla terenów o symbolach **14MN** – **22MN:** maks. 30 %;
5) intensywność zabudowy:
   a) dla terenu o symbolu **1MN:** maks. 0,85,
   b) dla terenów o symbolach **2MN** – **8MN:** maks. 0,8,
   c) dla terenów o symbolach **9MN** – **14MN:** maks. 0,7,
   d) dla terenów o symbolach **15MN** – **22MN:** maks. 0,65;
6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
   a) dla terenów o symbolach **1MN** – **14MN:** min. 30 %,
   b) dla terenów o symbolach **15MN** – **22MN:** min. 35 %;
7) wielkość powierzchni zabudowy pojedynczego budynku:
   a) w zabudowie wolnostojącej: maks. 250 m²,
   b) w zabudowie bliźniaczej: maks. 150 m²*;*
8) geometria dachów:
   a) dla budynków mieszkalnych na terenach **1MN** – **8MN, 11MN** – **14MN, 19MN, 20MN, 21MN**:
      - dachy płaskie,
      - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 30^0, maks. 42^0,
   b) dla budynków mieszkalnych na terenach **9MN, 10MN, 15MN** – **18MN, 22MN**: dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 30^0, maks. 42^0,
   c) dla budynków innych niż mieszkalne:
      - dachy płaskie,
      - dachy jednospadowe, dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 20^0, maks. 42^0;
9) wysokość zabudowy maks. 15 m, w tym wysokość budynków maks. 10 m;
10) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 21 pkt 1, 2:
    a) wysokość zabudowy: maks. 50 m, w tym wysokość budynków maks. 7 m,
    b) nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 3-8;

11) dopuszczenie dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie - które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w pkt. 1-9:
    a) termomodernizacji lub przebudowy,
    b) rozbudowy albo rozbudowy i nadbudowy, o ile nie spowoduje to rozbudowy lub nadbudowy poza nieprzekraczalną linią zabudowy oraz przekroczenia ustalonych w planie:
        - maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, o którym mowa w pkt 4, o więcej niż 5%,
        - maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, o którym mowa w pkt 5, o więcej niż 10%,
        - warunków, o których mowa w pkt: 6-9,
    c) nadbudowy, o ile nie spowoduje to nadbudowy poza nieprzekraczalną linią zabudowy oraz przekroczenia ustalonych w planie:
        - maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, o którym mowa w pkt 5, o więcej niż 10%,
        - warunków, o których mowa w pkt: 8, 9;
12) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
    a) na terenach o symbolach **7MN, 9MN, 10MN:** min. 700 m²,
    b) na terenach o symbolach **15MN - 18MN, 22MN**: min. 800 m²;
13) nakaz stosowania dla elewacji budynków w zakresie materiałów – tynku, ceramiki, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, szkła;
14) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z blachy.

§8

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej** oznaczonych symbolami **23MU – 28MU, 33MU – 35MU** ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z zastrzeżeniem pkt 2;
2) dopuszczenie wydzielenia nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych;
3) dopuszczenie lokalizacji usług w lokalach lub budynkach;
4) nakaz magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
5) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy: gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość – maks. 2 m, oraz schodów zewnętrznych, pochylni lub ramp;
6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
    a) dla terenów o symbolach **23MU – 28MU:** maks. 40 %,
    b) dla terenów o symbolach **33MU – 35MU:** maks. 60 %;
7) intensywność zabudowy:
    a) dla terenów o symbolach: **23MU – 28MU:** maks. 0,8,
    b) dla terenów o symbolach: **33MU – 35MU:** maks. 1,00;
8) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    a) dla terenów o symbolach **23MU – 28MU:** min. 15 %,
    b) dla terenów o symbolach **33MU – 35MU:** min. 5 %;
9) wielkość powierzchni zabudowy pojedynczego budynku: maks. 250 m²;
10) geometria dachów:
    a) budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych:
        - dachy płaskie,

- dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 30^0, maks. 42^0,

b) budynków usługowych:
- dachy płaskie,
- dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 25^0, maks. 42^0,

c) budynków innych niż wymienione w lit. a, b:
- dachy płaskie,
- dachy jednospadowe, dwuspadowe albo dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 20^0, maks. 42^0;

11) wysokość zabudowy: maks. 17 m, w tym wysokość budynków maks. 12 m;
12) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 21 pkt 1, 2:
a) wysokość zabudowy: maks. 50 m, w tym wysokość budynków maks. 7 m,
b) nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 5-10;
13) dopuszczenie dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie - które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w pkt: 1-11:
a) termomodernizacji lub przebudowy,
b) rozbudowy albo rozbudowy i nadbudowy, o ile nie spowoduje to rozbudowy lub nadbudowy poza nieprzekraczalną linią zabudowy oraz przekroczenia ustalonych w planie:
- maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, o którym mowa w pkt 6, o więcej niż 5%,
- maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, o którym mowa w pkt 7, o więcej niż 10%,
- warunków, o których mowa w pkt: 8-11,

c) nadbudowy, o ile nie spowoduje to nadbudowy poza nieprzekraczalną linią zabudowy oraz przekroczenia ustalonych w planie:
- maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, o którym mowa w pkt 7, o więcej niż 10%,
- warunków, o których mowa w pkt: 10, 11;

14) nakaz stosowania dla elewacji budynków w zakresie materiałów – tynku, ceramiki, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, szkła;
15) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z blachy.

§9

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej** oznaczonych symbolami **29MU – 32MU** ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z zastrzeżeniem pkt 2, 3;
2) dopuszczenie wydzielenia nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych;
3) nakaz lokalizacji usług w lokalach, z wykluczeniem:
a) hurtowni, magazynów, składów budowlanych, centrów ogrodniczych,
b) myjni samochodów,
c) salonów samochodowych,
d) stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,
e) stacji paliw;
4) nakaz magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
5) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy: gzymsów, zadaszeń nad wejściami,

okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość – maks. 2 m, oraz schodów zewnętrznych, pochylni lub ramp,

6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 60 %;
7) intensywność zabudowy: maks. 1,00;
8) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 15 %;
9) wielkość powierzchni zabudowy pojedynczego budynku: maks. 250 m²;
10) geometria dachów:
    a) budynków mieszkalno-usługowych:
        - dachy płaskie,
        - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 30^0, maks. 42^0,
    b) budynków innych niż wymienione w lit. a:
        - dachy płaskie,
        - dachy jednospadowe, dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 20^0, maks. 42^0;
11) wysokość zabudowy: maks. 14 m, w tym wysokość budynków maks. 9 m;
12) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 21 pkt 1, 2:
    a) wysokość zabudowy: maks. 50 m, w tym wysokość budynków maks. 7 m,
    b) nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 5-10;
13) dopuszczenie dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie – które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w pkt 1-11:
    a) termomodernizacji lub przebudowy,
    b) rozbudowy albo rozbudowy i nadbudowy, o ile nie spowoduje to rozbudowy lub nadbudowy poza nieprzekraczalną linią zabudowy oraz przekroczenia ustalonych w planie:
        - maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, o którym mowa w pkt 6, o więcej niż 5%,
        - maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, o którym mowa w pkt 7, o więcej niż 10%,
        - warunków, o których mowa w pkt: 8-11,
    c) nadbudowy, o ile nie spowoduje to nadbudowy poza nieprzekraczalną linią zabudowy oraz przekroczenia ustalonych w planie:
        - maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, o którym mowa w pkt 7, o więcej niż 10%,
        - warunków, o których mowa w pkt: 10, 11;
14) nakaz stosowania dla elewacji budynków w zakresie materiałów – tynku, ceramiki, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, szkła;
15) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z blachy

§10

Dla **terenów zabudowy usługowej** oznaczonych symbolami **36U** – **41U** ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa, z wykluczeniem punktów skupu złomu;
2) nakaz magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
3) dopuszczenie lokalizacji lokali mieszkalnych powyżej pierwszej użytkowej kondygnacji nadziemnej budynków;
4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy: gzymsów, zadaszeń nad wejściami,

okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość – maks. 2 m, oraz schodów zewnętrznych, pochylni lub ramp,

5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
   a) dla terenów o symbolach **36U** – **38U:** maks. 60 %,
   b) dla terenów o symbolach: **39U, 41U:** maks. 30 %,
   c) dla terenu o symbolu **40U:** maks. 45 %;
6) intensywność zabudowy:
   a) dla terenów o symbolach **36U** – **38U:** maks. 1,0,
   b) dla terenów o symbolach: **39U** – **41U:** maks. 0,8;
7) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
   a) dla terenów o symbolach **36U – 38U:** min. 10 %,
   b) dla terenu o symbolu **40U:** min. 5 %
   c) dla terenu o symbolu **41U:** min. 15 %;
8) wielkość powierzchni zabudowy pojedynczego budynku:
   a) dla terenów o symbolach **36U – 38U**: maks. 350 m²,
   b) dla terenów o symbolach **39U – 41U**: maks. 300 m²;
9) geometria dachów:
   a) dla terenów o symbolach **36U** – **38U:**
      - dachy płaskie,
      - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych maks. 35^0,
   b) dla terenów o symbolach **39U** – **41U:**
      - dachy płaskie,
      - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 25^0, maks. 42^0;
10) wysokość zabudowy: maks. 17 m, w tym wysokość budynków maks. 12 m;
11) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 21 pkt 1, 2:
    a) wysokość zabudowy: maks. 50 m, w tym wysokość budynków maks. 7 m,
    b) nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 4-9;
12) dopuszczenie dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie – które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w pkt 1-10:
    a) termomodernizacji lub przebudowy,
    b) rozbudowy albo rozbudowy i nadbudowy, o ile nie spowoduje to rozbudowy lub nadbudowy poza nieprzekraczalną linią zabudowy oraz przekroczenia ustalonych w planie:
       - maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, o którym mowa w pkt 5, o więcej niż 5%,
       - maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, o którym mowa w pkt 6, o więcej niż 10%,
       - warunków, o których mowa w pkt: 7-10,
    c) nadbudowy, o ile nie spowoduje to nadbudowy poza nieprzekraczalną linią zabudowy oraz przekroczenia ustalonych w planie:
       - maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, o którym mowa w pkt 6, o więcej niż 10%,
       - warunków, o których mowa w pkt: 9, 10;
13) nakaz stosowania dla elewacji budynków w zakresie materiałów – tynku, ceramiki, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, szkła;
14) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z blachy.

§11

Dla **terenu zabudowy usługowej** oznaczonego symbolem **42U** ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa, z wykluczeniem:
   a) hurtowni, magazynów, składów budowlanych, centrów ogrodniczych,
   b) myjni samochodów,
   c) salonów samochodowych,
   d) stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,
   e) stacji paliw;
2) nakaz magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
3) dopuszczenie lokalizacji lokali mieszkalnych powyżej pierwszej użytkowej kondygnacji nadziemnej budynków;
4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy: gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość – maks. 2 m, oraz schodów zewnętrznych, pochylni lub ramp;
5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 30 %;
6) intensywność zabudowy: maks. 0,8;
7) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 10 %;
8) wielkość powierzchni pojedynczego budynku: maks. 300 m²;
9) geometria dachów:
   a) dachy płaskie,
   b) dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 25^0, maks. 42^0;
10) wysokość zabudowy: maks. 17 m, w tym wysokość budynków maks. 12 m;
11) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 21 pkt 1, 2:
   a) wysokość zabudowy: maks. 50 m, w tym wysokość budynków maks. 7 m,
   b) nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 4-9;
12) dopuszczenie dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie – które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w pkt 1-10:
   a) termomodernizacji lub przebudowy,
   b) rozbudowy albo rozbudowy i nadbudowy, o ile nie spowoduje to rozbudowy lub nadbudowy poza nieprzekraczalną linią zabudowy oraz przekroczenia ustalonych w planie:
      - maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, o którym mowa w pkt 5, o więcej niż 5%,
      - maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, o którym mowa w pkt 6, o więcej niż 10%,
      - warunków, o których mowa w pkt: 7-10,
   c) nadbudowy, o ile nie spowoduje to nadbudowy poza nieprzekraczalną linią zabudowy oraz przekroczenia ustalonych w planie:
      - maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, o którym mowa w pkt 6, o więcej niż 10%,
      - warunków, o których mowa w pkt: 9, 10;
13) nakaz stosowania dla elewacji budynków w zakresie materiałów – tynku, ceramiki, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, szkła;
14) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z blachy.

§12

Dla **terenu zabudowy usługowej** oznaczonego symbolem **43U** ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa w zakresie kultu religijnego, w tym zabudowa socjalno-bytowa;
2) dopuszczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy usługowej w zakresie: usług edukacji, usług pomocy społecznej;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 40 %;
4) intensywność zabudowy: maks. 1,0;
5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 5 %;
6) wielkość powierzchni pojedynczego budynku: maks. 300 m²;
7) geometria dachów:
   a) dachy płaskie,
   b) dachy dwuspadowe albo dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: maks. 42^0;
8) wysokość zabudowy: maks. 45 m, w tym wysokość budynków maks. 30 m;
9) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 21 pkt 1, 2:
   a) wysokość zabudowy: maks. 50 m, w tym wysokość budynków maks. 7 m,
   b) nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 3-7;
10) dopuszczenie dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie - które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w pkt 1-8:
    a) termomodernizacji lub przebudowy,
    b) rozbudowy albo rozbudowy i nadbudowy, o ile nie spowoduje to przekroczenia ustalonych w planie:
       - maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, o którym mowa w pkt 3, o więcej niż 5%,
       - maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, o którym mowa w pkt 4, o więcej niż 10%,
       - warunków, o których mowa w pkt: 5-8,
    c) nadbudowy, o ile nie spowoduje to przekroczenia ustalonych w planie:
       - maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, o którym mowa w pkt 4, o więcej niż 10%,
       - warunków, o których mowa w pkt: 7, 8;
11) nakaz stosowania dla elewacji budynków w zakresie materiałów – tynku, ceramiki, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, szkła;
12) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z blachy.

§13

Dla **terenu zabudowy zagrodowej i produkcji w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych** oznaczonego symbolem **44RM/RU** ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa zagrodowa, w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych;
2) dopuszczenie lokalizacji zabudowy produkcji w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 60 %;
4) intensywność zabudowy: maks. 0,75;
5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 15 %;
6) geometria dachów:
   a) budynków mieszkalnych:
      - dachy płaskie,
      - dachy dwuspadowe albo dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 30^0, maks. 42^0,
   b) budynków innych niż mieszkalnych:
      - dachy płaskie,
      - dachy jednospadowe, dwuspadowe albo dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 20^0, maks. 42^0;
7) wysokość zabudowy: maks. 17 m, w tym wysokość budynków maks. 12 m;
8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 21 pkt 1, 2:
   a) wysokość zabudowy: maks. 50 m, w tym wysokość budynków maks. 7 m,
   b) nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 3-6;
9) dopuszczenie dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie - które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w pkt 1-7:
   a) termomodernizacji lub przebudowy,
   b) rozbudowy albo rozbudowy i nadbudowy, o ile nie spowoduje to rozbudowy lub nadbudowy poza nieprzekraczalną linią zabudowy oraz przekroczenia ustalonych w planie:
      - maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, o którym mowa w pkt 3, o więcej niż 5%,
      - maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, o którym mowa w pkt 4, o więcej niż 10%,
      - warunków, o których mowa w pkt: 5-7,
   c) nadbudowy, o ile nie spowoduje to nadbudowy poza nieprzekraczalną linią zabudowy oraz przekroczenia ustalonych w planie:
      - maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, o którym mowa w pkt 4, o więcej niż 10%,
      - warunków, o których mowa w pkt: 6, 7;
10) nakaz stosowania dla elewacji budynków innych niż gospodarcze, inwentarskie i produkcyjne w zakresie materiałów – tynku, ceramiki, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, szkła,
11) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z blachy.

§14

Dla **terenu zabudowy produkcji w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych** oznaczonego symbolem **45RU** ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa produkcji w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych;
2) dopuszczenie lokalizacji:
   a) zabudowy mieszkaniowej,
   b) usług handlu, związanych z produkcją o której mowa w pkt 1;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem:
   a) realizacji poza linią zabudowy: gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość – maks. 2 m, oraz schodów zewnętrznych, pochylni lub ramp,
   b) przebudowy lub termomodernizacji budynków albo ich części, zlokalizowanych poza liniami zabudowy i istniejących w dniu wejścia planu w życie albo posiadających ostateczną decyzje o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 50 %;
5) intensywność zabudowy: maks. 0,75;
6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 15 %;
7) geometria dachów:
   a) budynków mieszkalnych lub usługowych:
      - dachy płaskie,
      - dachy dwuspadowe albo dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 30^0, maks. 42^0,
   b) budynków innych niż wymienione w lit. a:
      - dachy płaskie,
      - dachy jednospadowe, dwuspadowe albo dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 20^0, maks. 42^0;
8) wysokość zabudowy: maks. 20 m, w tym wysokość budynków: maks. 12 m;
9) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 21 pkt 1, 2:
   a) wysokość zabudowy: maks. 50 m, w tym wysokość budynków maks. 7 m,
   b) nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 3-7;
10) dopuszczenie 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 określonych w pkt 1-8:
    a) termomodernizacji lub przebudowy,
    b) rozbudowy albo rozbudowy i nadbudowy, o ile nie spowoduje to rozbudowy lub nadbudowy poza nieprzekraczalną linią zabudowy oraz przekroczenia ustalonych w planie:
       - maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, o którym mowa w pkt 4, o więcej niż 5%,
       - maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, o którym mowa w pkt 5, o więcej niż 10%,
       - warunków, o których mowa w pkt: 6-8,
    c) nadbudowy, o ile nie spowoduje to nadbudowy poza nieprzekraczalną linią zabudowy oraz przekroczenia ustalonych w planie:
       - maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, o którym mowa w pkt 5, o więcej niż 10%,
       - warunków, o których mowa w pkt: 7, 8;

11) nakaz stosowania dla elewacji budynków innych niż gospodarcze, inwentarskie i produkcyjne w zakresie materiałów – tynku, ceramiki, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, szkła;
12) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z blachy.

§15

Dla **terenów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę** oznaczonych symbolami **46W, 47W** ustala się:

1) przeznaczenie – obiekty budowlane lub urządzenia wodociągowe;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 25 %,
4) intensywność zabudowy: maks. 0,25;
5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 60 %;
6) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 30^0 maks. 42^0;
7) wysokość zabudowy: maks. 12 m;
8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 21 pkt 1, 2:
   a) wysokość zabudowy: maks. 50 m, w tym wysokość budynków maks. 7 m,
   b) nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt. 2-6;
9) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicach działek;
10) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z blachy.

§16

Dla **terenu zieleni urządzonej** oznaczonego symbolem **48ZP** ustala się:

1) przeznaczenie – zieleń urządzona;
2) dopuszczenie lokalizacji:
   a) terenowych urządzeń sportu i rekreacji,
   b) toalet publicznych, w tym kontenerowych, o powierzchni zabudowy pojedynczego budynku – maks. 40 m²;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 5 %;
4) intensywność zabudowy: maks. 0,05;
5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 60 %;
6) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 25^0, maks. 42^0;
7) wysokość zabudowy: maks. 10 m, w tym wysokość budynków 5 m;
8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 21 pkt 1, 2:
   a) wysokość zabudowy maks. 50 m, w tym wysokość budynków maks. 7 m,
   b) nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 3-6;
9) zakaz lokalizacji:
   a) tymczasowych obiektów budowlanych,
   b) nośników reklamowych.

§17

Dla **terenów komunikacji** oznaczonych symbolami **49KDL** – **57KDL** ustala się:

1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy lokalnej;
2) szerokości pasów drogowych lub ich części w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
   a) dla terenu o symbolu **49KDL**: min. 8 m, maks. 15 m,
   b) dla terenu o symbolu **50KDL**: min. 8 m, maks. – 12,5 m,
   c) dla terenu o symbolu **51KDL**: min. 16,5 m, maks. – 38,5 m,
   d) dla terenu o symbolu **52KDL**: min. 12 m, maks. – 32 m,
   e) dla terenu o symbolu **53KDL**: min. 12 m, maks. – 32 m,
   f) dla terenu o symbolu **54KDL**: 12 m,
   g) dla terenu o symbolu **55KDL**: min. 13 m, maks. – 44,5 m,
   h) dla terenu o symbolu **56KDL**: min. 8,5 m, maks. 22,5 m,
   i) dla terenu o symbolu **57KDL**: min. 10 m, maks. – 18,5m.

§18

Dla **terenów komunikacji** oznaczonych symbolami **58KDD – 68KDD** ustala się:

1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy dojazdowej;
2) szerokości pasów drogowych lub ich części w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
   a) dla terenu o symbolu **58KDD**: min. 6 m, maks. 10 m,
   b) dla terenu o symbolu **59KDD**: min. 5,5 m, maks. 16 m,
   c) dla terenu o symbolu **60KDD**: min. 5,5 m, maks. 16,5 m,
   d) dla terenu o symbolu **61KDD**: min. 6 m, maks. 16 m,
   e) dla terenu o symbolu **62KDD**: min. 5 m, maks. 13 m,
   f) dla terenu o symbolu **63KDD**: min. 5 m, maks. 7,5 m,
   g) dla terenu o symbolu **64KDD**: min. 5,5 m, maks. 7 m,
   h) dla terenu o symbolu **65KDD**: min. 6 m, maks. 15 m,
   i) dla terenu o symbolu **66KDD**: min. 6 m, maks. 11,5 m,
   j) dla terenu o symbolu **67KDD**: min. 8,5 m, maks. 11 m,
   k) dla terenu o symbolu **68KDD**: min. 4 m, maks. 11,5 m.

§19

Dla **terenów komunikacji** oznaczonych symbolami **69KDW, 70KDW** ustala się:

1) przeznaczenie – drogi wewnętrzne;
2) szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
   a) dla terenu o symbolu **69KDW**: min. 5 m, maks. 5,5 m,
   b) dla terenu o symbolu **70KDW**: min. 6 m, maks. 11,5 m.

ROZDZIAŁ 3
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§20

1. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:
   1) dla lokali mieszkalnych - 1,5 miejsca na każde mieszkanie, w tym miejsca w garażu;
   2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażu;
   3) dla zamieszkania zbiorowego – 2 miejsca na każde 10 osób, w tym miejsca w garażu;
   4) dla usług w zakresie edukacji i pomocy społecznej - 1 miejsce na 200 m² powierzchni użytkowej;
   5) dla przedszkoli i żłobków - 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej oraz min. 1 miejsce na 2 stanowiska pracy;
   6) salony fryzjerskie, kosmetyczne itp. – 1 miejsce na 10 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
   7) dla aptek i sklepów bez samoobsługi – 1 miejsce na 50 m² powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
   8) dla sklepów samoobsługowych:
      a) 1 miejsce na 50 m² powierzchni handlowo-magazynowej,
      b) 1 miejsce dla samochodu ciężarowego typu TIR,
      c) 1 miejsce na 3 stanowiska pracy;
   9) dla restauracji, kawiarni:
      a) 1 miejsce na 3 miejsca konsumpcyjne wewnątrz budynku,
      b) 1 miejsce na 6 miejsc konsumpcyjnych na zewnątrz budynku,
      c) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
   10) dla barów, klubów – 1 miejsce na 10 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
   11) dla usług zdrowia i opieki medycznej:
      a) 4 miejsca na 1 gabinet,
      b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
   12) dla stacji obsługi pojazdów, warsztatów samochodowych – 2 miejsca na 1 stanowisko obsługi, a w przypadku stacji kontroli pojazdów nie mniej niż – 4 miejsca dla pojazdów do 3,5 t oraz 2 miejsca dla pozostałych pojazdów;
   13) dla myjni samochodowych bezdotykowych, automatycznych i ręcznych – 2 miejsca na 1 stanowisko oraz 2 miejsca postojowe na 3 stanowiska pracy;
   14) dla stacji paliw – 1 miejsce na 30 m² powierzchni zabudowy oraz 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
   15) dla salonu samochodowego itp.:
      a) 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej i ekspozycyjnej,
      b) 1 miejsce dla samochodu ciężarowego typu TIR, na 1500 m² powierzchni sprzedaży i ekspozycyjnej;
   16) dla hurtowni, magazynów, składów budowlanych, centrów ogrodniczych:
      a) 1 miejsce na 200 m² powierzchni użytkowej,
      b) 1 miejsce na 2 stanowiska pracy,
      c) 1 miejsce dla samochodów ciężarowych na 500 m² powierzchni użytkowej;
   17) motele, hotele, pensjonaty:
      a) 1 miejsce na każdy pokój,
      b) 2 miejsca na każde 3 stanowiska pracy;
   18) usługi biurowe, a w szczególności agencje reklamowe, biura księgowe, biura nieruchomości, biura projektowe, kancelarie, instytucje finansowe

lub ubezpieczeniowe – 1 miejsce na każde 20 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;

19) dla pozostałych usług – 1 miejsce na każde 40 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.

2. Ustala się dla usług nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów – min. 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej.

3. Ustala się następujące sposoby realizacji miejsc, o których mowa w ust. 1 w formie:
   1) garaży: nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki;
   2) parkingów, terenowych, nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków.

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, obiektów budowlanych lub urządzeń technicznych służących bezprzewodowej łączności publicznej;
2) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
3) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom – nakaz dostaw wody z sieci wodociągowej, w tym z wodociągów: Ø 100 mm, Ø 110 mm, Ø 150 mm, Ø 160 mm, Ø 200 mm oznaczonych na rysunku planu;
4) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – nakaz odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, w tym do kanałów sanitarnych: Ø 200 mm, Ø 250 mm oznaczonych na rysunku planu;
5) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** dopuszczenie:
   a) odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, w tym do kanałów deszczowych: Ø 200 mm, Ø 225 mm, Ø 250 mm, Ø 315 mm, Ø 400, Ø 500, Ø 600 mm Ø 800 mm oznaczonych na rysunku planu,
   b) zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach działek budowlanych;
6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw:
   a) z indywidualnych źródeł ciepła o efektywności energetycznej urządzeń min. 80%,
   b) z urządzeń zapewniających dostawy ciepła w kogeneracji,
   c) z odnawialnych źródeł energii,
   d) ze zdalaczynnej sieci ciepłowniczej zlokalizowanej poza obszarem planu, w tym z kolektorów: 2 x Ø 100 mm, 2 x Ø 150 mm, 2 x Ø 200 mm;
7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną:**
   a) nakaz dostaw z sieci elektroenergetycznej, w tym:
      - z linii elektroenergetycznych: wysokiego napięcia 110 kV, średniego napięcia 20 kV, niskiego napięcia - oznaczonych na rysunku planu,
      - ze stacji transformatorowych, w tym: SN - M0606, SN - M0609, SN - M0611, SN - M0615, SN - M0665, SN - M0666,

b) dopuszczenie dostaw z:
   - odnawialnych źródeł energii,
   - urządzeń zapewniających dostawy energii elektrycznej w kogeneracji;

8) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** dopuszczenie dostaw – z sieci gazowej, w tym z gazociągów: Ø 63 mm, Ø 80 mm, Ø 110 mm, Ø 150 mm, Ø 200 mm, Ø 250 mm, Ø 275 mm, Ø 300 mm, oznaczonych na rysunku planu;
9) w zakresie **telekomunikacji** – dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
10) w zakresie **gospodarki odpadami** - nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 391 z późn. zm) oraz opracowaną na podstawie art. 4 tej ustawy Uchwałą Rady Miasta Tychy w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

ROZDZIAŁ 5
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§22

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
   a) minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, o których mowa w Rozdziale 2,
   b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w § 21;
2) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007 r. Nr 120, poz. 826 z późn. zm.) w oparciu o art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst .jedn. Dz. U z 2008 r., Nr 25, poz. 150 z późn. zm.):
   a) na terenach o symbolach **1MN – 22MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) na terenach o symbolach **23MU – 35MU** jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,
   c) na terenach o symbolach **44RM/RU, 45RU** jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

ROZDZIAŁ 6
ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

§23

1. W obszarze planu zlokalizowane są obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy planu oznaczone na rysunku planu:
   1) budynek przy ul. Mikołowskiej 36;
   2) budynek przy ul. Mikołowskiej 38;
   3) budynek przy ul. Powstańców 72.

2. Ustala się następujące zasady ochrony dla obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 2:
   1) nakaz zachowania gabarytów budynków;
   2) nakaz zachowania kształtów dachów;
   3) nakaz zachowania kompozycji architektonicznej elewacji, w tym: cegły klinkierowej, detali architektonicznych oraz kształtu stolarki okiennej i drzwiowej;
   4) zakaz umieszczania nośników reklamowych oraz elementów technicznego wyposażenia budynku na elewacjach eksponowanych od strony dróg publicznych;
   5) dopuszcza się możliwość montażu w kondygnacji parteru szyldów oraz elementów informacji wizualnej, które nie mogą przesłaniać elementów wystroju:
      a) w przypadku montażu kilku szyldów muszą być one zamontowane na równym poziomie oraz posiadać jednakową wysokość,
      b) powierzchnia szyldu semaforowego nie może przekroczyć 0,5 m²;
   6) o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej, dopuszcza się możliwość uzupełnienia budynków historycznych, w tym ich nadbudowę lub rozbudowę, o części budynków reprezentujących współczesną architekturę.
3. Ustala się następujące zasady ochrony dla obiektu, o którym mowa w ust. 1 pkt 3:
   1) nakaz zachowania historycznej kompozycji obiektu, w tym gabarytów budynku, kształtu dachu oraz wystroju elewacji;
   2) o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej, dopuszcza się możliwość uzupełnienia budynku historycznego, w tym jego nadbudowę lub rozbudowę, o części budynku reprezentujące współczesną architekturę.

ROZDZIAŁ 7
GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH

§24

1. W obszarze planu zlokalizowane są udokumentowane złoża kopalin, których granicę oznaczono na rysunku planu:
   1) „Murcki” WK 319 – węgla kamiennego i metanu, jako kopaliny towarzyszącej;
   2) „Murcki” MW 6691 - metanu.

2. Części obszaru planu oznaczone zgodnie z rysunkiem planu objęte są:
   1) terenem górniczym „Murcki I”;
   2) obszarem górniczym „Murcki I”.
3. W obszarze planu występują pierwsza, druga i trzecia kategoria prognozowanych odkształceń terenu na skutek eksploatacji górniczej – oznaczone informacyjnie na rysunku planu.
4. Nakaz uwzględnienia aktualnych warunków geotechnicznych.

ROZDZIAŁ 8
SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

§25

Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90^0 z tolerancją 10%;
2) dla terenów o symbolach **1MN - 14MN, 23MU - 35MU:**
   a) szerokość frontów działek – min. 16 m,
   b) powierzchnia działek – min. 700 m²;
3) dla terenów o symbolach **15MN - 22MN**:
   a) szerokość frontów działek – min. 18 m,
   b) powierzchnia działek – min. 800 m²;
4) dla terenów o symbolach **36U - 43U**:
   a) szerokość frontów działek – min. 14 m,
   b) powierzchnia działek – min. 600 m²;
5) dla terenu o symbolu **44RM/RU**:
   a) szerokość frontów działek – min. 30 m,
   b) powierzchnia działek – min. 1000 m²;
6) dla terenu o symbolu **45RU**:
   a) szerokość frontów działek – min. 28 m,
   b) powierzchnia działek – min. 1000 m².

ROZDZIAŁ 9
STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU

§26

1. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30 % na terenach o symbolach: **10MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 22MN, 29MU, 31MU.**

2. Na terenach niewymienionych w ust. 1, na podstawie art. 87 ust. 3a Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisu dotyczącego stawki procentowej, o której mowa w ust. 1 nie stosuje się.

ROZDZIAŁ 10
PRZEPISY KOŃCOWE

§27

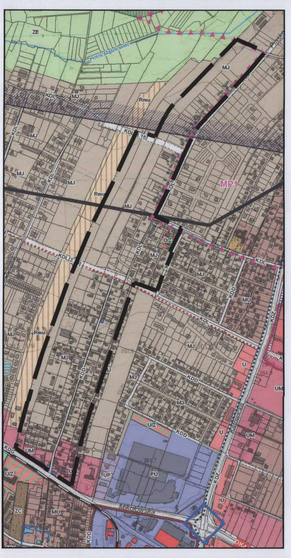
Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§28

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący
Rady Miasta Tychy

/-/ mgr Zygmunt Marczuk



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

OZNACZENIA skala 1 : 10 000

granice obszaru objętego planem

ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ - KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW

MU - obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

UM - obszary zabudowy usługowo-mieszkaniowej niskiej

UZ - obszary usług społecznych z zielenią urządzoną

Rmu - obszary rolno / pensjonatowe rezerwy rozwojowe dla funkcji mieszkaniowo- usługowej

KD - obszary dróg i placów (w klasach: S/GP, G, Z, L, D)

ELEMENTY STRUKTURY PRZESTRZENNEJ WYMAGAJĄCE ZACHOWANIA LUB REWALORYZACJI - OBIEKTY I OBSZARY O WALORACH ZABYTKOWYCH WSKAZANE DO UJĘCIA W EWIDENCJI ZABYTKÓW - zabytki nieruchome

obiekt architektury i budownictwa o wartości zabytkowej - budynki indywidualne

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO

KLASYFIKACJA FUNKCJONALNA DRÓG PUBLICZNYCH - drogi planowane (numer odcinka - zgodnie z tekstem)

POZOSTAŁE - trasy rowerowe szlakipieszo, planowane

OCHRONA ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW ORAZ OCHRONA PRZYRODY - UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN OBJĘTE WŁASNOŚCIĄ GÓRNICZĄ

LEDZINY - złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej

złoża metanu

TERENY GÓRNICZE I FILARY OCHRONNE

granice terenów górniczych kopalń węgla kamiennego

MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

obszary, dla których gmina zamierza przystąpić do sporządzenia miejscowego planu (letnotyczne)

22MN
21MN
ul. Piaskowa
"Murcki"
55KDL
56KDL
20MN
45RU
17MN
53KDL
19MN
18MN
16MN
54KDL
52KDL
15MN
48ZP
31MU
46W
47W
42U
69KDW
32MU
14MN
64KDD
66KDD
67KDD
34MU
57KDL
35MU
12MN
70KDW
43U
ul. Narcyzów
11MN
65KDD
12MN
68KDD
13MN
33MU
51KDL
29MU
30MU
10MN
8MN
63KDD
28MU
41U
5MN
9MN
62KDD
40U
61KDD
27MU
7MN
49KDL
26MU
50KDL
ul. Wschodnia
6MN
25MU
60KDD
44RM/RU
4MN
39U
24MU
59KDD
3MN
36U
1MN
2MN
23MU
58KDD
37U
38U
ul. Mikołowska
wodociąg magistralny "Czaniec"
TEREN GÓRNICZY "MURCKI I" – dec. MOŚZNiL

RADA MIASTA TYCHY

OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNO-KARTOGRAFICZNEJ
Podstawa do sporządzenia mapy zasadniczej:
Mapa zasadnicza w skali 1:1000 (1:500) opracowana w układzie współrzędnych "1965" strefa 7 (układ odniesienia PL-EVRF2007-NH).
Mapa zasadnicza w skali 1:1000 (1:500) opracowana w układzie współrzędnych "1965" strefa 7 (układ odniesienia PL-EVRF2007-NH).
Tytuł:
347/01_1/2002/222-11-2012/4

ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR XXXVII/...760...../13
RADY MIASTA TYCHY
Z DNIA 17 GRUDNIA 2013 r.

W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC: MIKOŁOWSKIEJ, WSCHODNIEJ I PIASKOWEJ W TYCHACH - - ETAP PIERWSZY

RYSUNEK PLANU **SKALA 1 : 1000**

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- granice obszaru planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- 1 - 22MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 23 - 35MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- 36 - 43U - tereny zabudowy usługowej
- 44 RM/RU - tereny zabudowy zagrodowej i produkcji w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych
- 45RU - tereny zabudowy produkcji w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych
- 46 - 47W - tereny infrastruktury w zakresie zaopatrzenia w wodę
- 48ZP - teren zieleni urządzonej
- 49- 68 KD(...) - *tereny komunikacji* - drogi publiczne
- 69- 70 KDW - tereny komunikacji - drogi wewnętrzne
- obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy planu

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- w... - istniejąca sieć wodociągowa
- ks - istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej
- kd - istniejąca sieć kanalizacji deszczowej
- e - istniejąca sieć elektroenergetyczna
- g - istniejąca sieć gazociągowa
- granice terenu górniczego "Murcki I"
- granice obszaru górniczego "Murcki I"
- "Murcki" - granice udokumentowanych złóż kopalin: "Murcki" WK 319 - węgla kamiennego i metanu, jako kopaliny towarzyszącej ; "Murcki" MW 6691 - metanu;
- I II III - prognozowane kategorie odkształceń terenu na skutek eksploatacji górniczej

N

skala 1 : 1000

0 5 10 20 50

ZAŁĄCZNIK NR 1: DO UCHWAŁY NR XXXVII/760/13 RADY MIASTA TYCHY Z DNIA 17 GRUDNIA 2013 r. W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC: MIKOŁOWSKIEJ, WSCHODNIEJ I PIASKOWEJ W TYCHACH - - ETAP PIERWSZY

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXXVII/760/13
Rady Miasta Tychy
z dnia 17 grudnia 2013 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy

o sposobie rozpatrzenia uwag do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Mikołowskiej, Wschodniej i Piaskowej w Tychach – etap pierwszy;

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.),

1) Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach: od 8 października 2013 r. do 6 listopada 2013 r. projektu *uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Mikołowskiej, Wschodniej i Piaskowej w Tychach – etap pierwszy*, w wyznaczonym terminie wniesiono uwagę, złożoną w dniu 20 listopada 2013 r. przez osobę fizyczną poprzez pełnomocnika (pismo z dnia 14 listopada 2013 r.), dotyczącą zakwestionowania wyznaczenia w planie miejscowym części terenu przeznaczonego pod drogę publiczną klasy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **55KDL** pomiędzy ul. Piaskową a skrzyżowaniem z terenami dróg publicznych o symbolach 54KDL i 56KDL.

2) Rada Miasta Tychy postanawia **odrzucić** uwagę, o której mowa w **pkt 1**, ponieważ wyznaczenie w planie miejscowym terenu pod drogę publiczną o symbolu 55KDL, którą kwestionuje uwagodawca, wynika z wydanej w dniu 28 września 2012 r. Decyzji Nr 647/2012 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. POŁĄCZENIE ULICY DOŁOWEJ Z ULICĄ PIASKOWĄ W TYCHACH (…), posiadającej rygor natychmiastowej wykonalności. Wojewoda Śląski rozpatrując odwołanie od ww. decyzji, uchylił tylko jej część (w odniesieniu do działek ewidencyjnych nr 5445/90 [pierwotny numer 5121/90]; 1032/82; 3681/88, które w dniu wydania decyzji były własnością Miasta Tychy), a w pozostałym zakresie zaskarżoną decyzję utrzymał w mocy. Zaakcentowania wymaga również okoliczność, że w procesie projektowania drogi publicznej na potrzeby ww. decyzji, zmieniona została jej lokalizacja z przebiegu środkiem nieruchomości należącej do uwagodawcy, który to przebieg był odpowiedni z punktu widzenia inżynierii ruchu, na przebieg wzdłuż jej południowej granicy, który mniej ingeruje w przedmiotową nieruchomości.
   Niezależnie od rozstrzygnięć w ww. postępowaniu administracyjnym, należy podkreślić, że kwestionowany teren drogi publicznej o symbolu 55KDL (obok terenu drogi publicznej o symbolu 51KDL, który również został wyznaczony w planie miejscowym w oparciu o decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej), pozwala na optymalne połączenie istniejącego układu dróg publicznych „dzielnic" Czułów i Mąkołowiec. Zaprojektowanie i realizacja dwóch dróg publicznych łączących układ komunikacyjny ww. „dzielnic" pozwoli na osiągnięcie w przyszłości bardziej równomiernego rozkładu ruchu kołowego pomiędzy „dzielnicami" i zapobiegnie koncentracji ruchu wyłącznie na jednym z łączników drogowych. Oparcie połączeń układu drogowego „dzielnic" Czułów i Mąkołowiec, zgodnie z propozycją składającego uwagę, o drogi oznaczone w planie miejscowym symbolami: 51KDL, 54KDL, 56KDL oraz 55KDL (na odcinku od zachodnich granic planu do skrzyżowania z drogami 54KDL i 56KDL) doprowadziłoby do sytuacji,

w której faktycznym połączeniem drogowym pomiędzy ww. „dzielnicami” byłaby wyłącznie droga oznaczona symbolem 51KDL.
Kolejnym argumentem za pozostawieniem terenu drogi publicznej oznaczonego symbolem 55KDL w niezmienionym kształcie jest pełna zgodność z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tychy, w którym w odniesieniu do kwestionowanego terenu został wyznaczony obszar drogi publicznej w klasie lokalnej oznaczony symbolem KDL [3.15].
W kontekście polityki przestrzennej określonej w ww. Studium, wyznaczającej duże obszary „dzielnic” Czułów i Mąkołowiec pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Teren drogi publicznej oznaczony symbolem 55KDL pozwoli na właściwą obsługę komunikacyjną „nowych” obszarów zabudowy, w tym terenów zabudowy mieszkaniowej wyznaczonych w przedmiotowym planie miejscowym. Jednocześnie ruch na kwestionowanej drodze publicznej (55KDL) będzie miał charakter głównie lokalny, ponieważ łączy ona dzielnicowe układy drogowe. Ponadto projekt budowlany przedmiotowej drogi, sporządzony na potrzeby decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, przewiduje realizację elementów uspokojenia ruchu drogowego takich jak szykany drogowe lub wyniesione tarcze skrzyżowania. Zatem po kwestionowanym terenie drogi publicznej nie należy się spodziewać dużych uciążliwości.

Reasumując utrzymanie w planie miejscowym terenu drogi publicznej (55KDL) w niezmienionym kształcie, realizuje politykę przestrzenną Miasta Tychy określoną w Studium oraz leży w interesie publicznym, ponieważ łącznik drogowy będzie służył ogółowi mieszkańców „dzielnic” Czułów i Mąkołowiec.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXXVII/760/13
Rady Miasta Tychy
z dnia 17 grudnia 2013 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy

o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Mikołowskiej, Wschodniej i Piaskowej w Tychach – etap pierwszy.

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) 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: Mikołowskiej, Wschodniej i Piaskowej w Tychach – etap pierwszy
   a) budowa dróg publicznych oznaczonych symbolami 52KDL, 53KDL, 54KDL, 56KDL, 58KDD, 63KDD, 64KDD wraz z oświetleniem,
   b) budowa wodociągów na terenach oznaczonych symbolami: 54KDL, 56KDL, 63KDD, 64KDD,
   c) budowa kanalizacji deszczowej na terenach oznaczonych symbolami 54KDL, 56KDL, 63KDD, 64KDD,
   d) budowa kanalizacji sanitarnej na terenach oznaczonych symbolami 54KDL, 56KDL, 63KDD, 64KDD;

2) inwestycje wymienione 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.

Rada Miasta Tychy