

**UCHWAŁA NR ...../...../14**

**RADY MIASTA TYCHY**

**z dnia ..... 2014 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru położonego w rejonie ulic: Jaroszowickiej, Wspólnej i Długiej 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 (Dz. U. 2013, poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012, poz. 647 z późn. zm.), 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: Jaroszowickiej, Wspólnej i Długiej 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 uchwała**

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Jaroszowickiej, Wspólnej i Długiej w Tychach, zwany dalej planem.

**§ 1**

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:
  - 1) Rozdział 1 - Przepisy ogólne;
  - 2) Rozdział 2 - Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 6) Rozdział 6 - Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - 7) Rozdział 7 - Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
  - 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 odniesieniu do planu nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 5, 9 i 11 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 2**

1. Załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną część, jest załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1 000, zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy” w skali 1 : 10 000 z oznaczeniem granic obszaru planu.

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

### § 3

Plan obejmuje obszar o powierzchni 52,1 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) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów, zgodnie z oznaczeniem w legendzie rysunku planu,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - e) obiekt objęty 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) istniejące stacje transformatorowe,
  - f) istniejąca sieć gazowa,
  - g) istniejący rów melioracyjny,
  - h) granica obszaru zasilania Użytkowego Poziomu Wód Podziemnych UPWP QII,
  - i) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej "Lędziny",
  - j) granica udokumentowanego złoża metanu "Lędziny".

### § 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

- 1) **obszar planu** – wszystkie tereny objęte granicami 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 treści planu nie wynika inaczej;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy;
- 4) **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 późn. zm.);
- 5) **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 najniższej położonego wejścia do budynku albo od poziomu posadowienia budowli, obiektu tymczasowego lub małej architektury do najwyższej położonego elementu obiektu budowlanego;

- 6) **zabudowa** – budynek lub zespół budynków o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania tego budynku lub zespołu budynków zgodnie z ich przeznaczeniami, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
- 7) **zabudowa mieszkaniowo-usługowa** – zabudowa złożona z budynku, w którym wydzielone są lokale użytkowe i jeden albo dwa lokale mieszkalne, lub zespołu takich budynków, albo budynku lub zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynku lub zespołu budynków usługowych realizowanych na wspólnej działce;
- 8) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych maks. 12<sup>0</sup>.

## § 6

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

- 1) **1U** – teren zabudowy usługowej;
- 2) **2MNU, 3MNU, 4MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) **5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) **12RM, 13RM, 14RM, 15RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 5) **16R** – teren rolniczy;
- 6) **17KDL, 18KDL** – tereny dróg publicznych – droga lokalna;
- 7) **19KDD, 20KDD, 21KDD** – tereny dróg publicznych – droga dojazdowa;
- 8) **22KDW** – teren dróg wewnętrznych;
- 9) **23E** – teren infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki.

## Rozdział 2

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

## § 7

Dla **terenu zabudowy usługowej** oznaczonego symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa;
- 2) forma zabudowy – wolnostojąca;
- 3) nieprzekraczalne linie 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) intensywność zabudowy:
  - a) min. 0,2,
  - b) maks. 0,8;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 40%;
- 6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30%;
- 7) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m, w tym wysokość budynków – maks. 9,0 m;
- 8) geometria dachów budynków:
  - a) usługowych – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od min. 35<sup>0</sup> do maks. 42<sup>0</sup>, z dopuszczeniem dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu:
    - wykusze i lukarny – dowolnego kąta nachylenia połaci dachowych,
    - wiaty i zadaszenia – dachów jednospadowych przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowej od min. 25<sup>0</sup> do maks. 42<sup>0</sup>,
  - b) innych niż wymienione w lit. a – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od min. 25<sup>0</sup> do maks. 42<sup>0</sup>, z dopuszczeniem dachów płaskich;
- 9) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 15, ustaleń, o których mowa w pkt. 1 – 6 i 8, nie stosuje się;

- 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, o ile nie spowoduje to rozbudowy poza nieprzekraczalną linią zabudowy oraz przekroczenia ustalonych w planie warunków, o których mowa w pkt. 4 – 8;
- 11) zakaz realizacji ogrodzeń z blachy oraz betonowych przęseł prefabrykowanych;
- 12) następujące zasady lokalizacji nośników reklamowych, szyldów i innych elementów informacyjnych:
  - a) umieszczanych na budynkach:
    - powierzchnia ekspozycyjna – maks. 0,6 m<sup>2</sup>,
    - wysięg – maks. 1,5 m,
    - zakaz umieszczania poza pasem, którego dolną granicę stanowi poziom terenu, a górną – linia pozioma wyznaczona przez dolną krawędź najniższej położonego okna drugiej kondygnacji,
  - b) wolnostojących – powierzchnia ekspozycyjna – maks. 2,0 m<sup>2</sup>,
  - c) umieszczanych na ogrodzeniach – powierzchnia ekspozycyjna – maks. 0,6 m<sup>2</sup>.

## § 8

Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych symbolami **2MNU**, **3MNU** i **4MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - c) zabudowa usługowa;
- 2) formę zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza;
- 3) nieprzekraczalne linie 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) intensywność zabudowy:
  - a) min. 0,05,
  - b) maks. 0,8;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – maks. 30%,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – maks. 35%,
  - c) dla zabudowy usługowej – maks. 40%;
- 6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 45%,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – min. 35%,
  - c) dla zabudowy usługowej – min. 30%;
- 7) wielkość powierzchni zabudowy jednego budynku:
  - a) wolnostojącego – maks. 250 m<sup>2</sup>,
  - b) w zabudowie bliźniaczej – maks. 150 m<sup>2</sup>;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m, w tym wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – maks. 9,0 m,
  - b) gospodarczych i garaży – maks. 5,0 m;
- 9) geometria dachów budynków:
  - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od min. 35<sup>0</sup> do maks. 42<sup>0</sup>, z dopuszczeniem dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu:
    - wykusze i lukarny – dowolnego kąta nachylenia połaci dachowych,
    - wiaty i zadaszenia – dachów jednospadowych przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowej od min. 25<sup>0</sup> do maks. 42<sup>0</sup>,

- b) innych niż wymienione w lit. a – dachy jednopadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od min. 25° do maks. 42°, z dopuszczeniem dachów płaskich;
- 10) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 15, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt. 1 – 7 i 9;
- 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, o ile nie spowoduje to rozbudowy poza nieprzekraczalną linią zabudowy oraz przekroczenia ustalonych w planie:
    - maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, o którym mowa w pkt. 4, o więcej niż 10%,
    - maksymalnego wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, o którym mowa w pkt. 5, o więcej niż 5%,
    - warunków, o których mowa w pkt. 8 i 9;
- 12) zakaz realizacji:
  - a) budynków gospodarczych i garaży o elewacji z blachy nielakierowanej, z dopuszczeniem realizacji budynków gospodarczych i garaży o elewacji z blachy lakierowanej wyłącznie w odległości min. 15,0 m od strony dróg publicznych, licząc od linii rozgraniczających terenu,
  - b) ogrodzeń z blachy oraz betonowych przęseł prefabrykowanych;
- 13) dopuszczenie realizacji w granicy działki:
  - a) budynków usługowych, mieszkalno-usługowych i mieszkalnych wyłącznie na zasadach zabudowy bliźniaczej,
  - b) budynków gospodarczych i garaży,
  - c) obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 14) następujące zasady lokalizacji nośników reklamowych, szyldów i innych elementów informacyjnych:
  - a) umieszczanych na budynkach:
    - powierzchnia ekspozycyjna – maks. 0,6 m<sup>2</sup>,
    - wysięg – maks. 1,5 m,
    - zakaz umieszczania poza pasem, którego dolną granicę stanowi poziom terenu, a górną – linia pozioma wyznaczona przez dolną krawędź najniższej położonego okna drugiej kondygnacji,
  - b) wolnostojących – powierzchnia ekspozycyjna – maks. 2,0 m<sup>2</sup>,
  - c) umieszczanych na ogrodzeniach – powierzchnia ekspozycyjna – maks. 0,6 m<sup>2</sup>.

## § 9

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami **5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN i 11MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem 9MN – dopuszczenie realizacji zabudowy obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych;
- 3) formę zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza;
- 4) nieprzekraczalne linie 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) intensywność zabudowy:
  - a) min. 0,01,
  - b) maks. 0,8;
- 6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 30%;
- 7) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 45%;

- 8) wielkość powierzchni zabudowy jednego budynku:
  - a) wolnostojącego – maks. 250 m<sup>2</sup>,
  - b) w zabudowie bliźniaczej – maks. 150 m<sup>2</sup>;
- 9) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m, w tym wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych – maks. 9,0 m,
  - b) gospodarczych i garaży – maks. 5,0 m;
- 10) geometria dachów budynków:
  - a) mieszkalnych – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od min. 35<sup>0</sup> do maks. 42<sup>0</sup>, z dopuszczeniem dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu:
    - wykusze i lukarny – dowolnego kąta nachylenia połaci dachowych,
    - wiaty i zadaszenia – dachów jednospadowych przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowej od min. 25<sup>0</sup> do maks. 42<sup>0</sup>,
  - b) innych niż wymienione w lit. a – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od min. 25<sup>0</sup> do maks. 42<sup>0</sup>, z dopuszczeniem dachów płaskich;
- 11) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 15, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt. 1 – 8 i 10;
- 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, o ile nie spowoduje to rozbudowy poza nieprzekraczalną linią zabudowy oraz przekroczenia ustalonych w planie:
    - maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, o którym mowa w pkt. 5, o więcej niż 10%,
    - maksymalnego wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, o którym mowa w pkt. 6, o więcej niż 5%,
    - warunków, o których mowa w pkt. 9 i 10;
- 13) zakaz realizacji:
  - a) budynków gospodarczych i garaży o elewacji z blachy nielakierowanej, z dopuszczeniem realizacji budynków gospodarczych i garaży o elewacji z blachy lakierowanej wyłącznie w odległości min. 15,0 m od strony dróg publicznych, licząc od linii rozgraniczających terenu,
  - b) ogrodzeń z blachy oraz betonowych przęseł prefabrykowanych;
- 14) dopuszczenie realizacji w granicy działki:
  - a) budynków mieszkalnych wyłącznie na zasadach zabudowy bliźniaczej,
  - b) budynków gospodarczych i garaży,
  - c) obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 15) następujące zasady lokalizacji nośników reklamowych, szyldów i innych elementów informacyjnych:
  - a) umieszczanych na budynkach:
    - powierzchnia ekspozycyjna – maks. 0,6 m<sup>2</sup>,
    - wysięg – maks. 1,5 m,
    - zakaz umieszczania poza pasem, którego dolną granicę stanowi poziom terenu, a górną – linia pozioma wyznaczona przez dolną krawędź najniższej położonego okna drugiej kondygnacji,
  - b) wolnostojących – powierzchnia ekspozycyjna – maks. 2,0 m<sup>2</sup>,
  - c) umieszczanych na ogrodzeniach – powierzchnia ekspozycyjna – maks. 0,6 m<sup>2</sup>.

## § 10

Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczonych symbolami 12RM, 13RM, 14RM i 15RM ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

- 2) dopuszczenie realizacji zabudowy obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 3) formę zabudowy – wolnostojąca;
- 4) nieprzekraczalne linie 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) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) min. 0,01,
  - b) maks. 1,0;
- 6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 50%;
- 7) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 20%;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m, w tym wysokość budynków mieszkalnych, gospodarczych i garaży – maks. 10,0 m;
- 9) geometria dachów budynków:
  - a) mieszkalnych – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od min. 35<sup>0</sup> do maks. 42<sup>0</sup>, z dopuszczeniem dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu:
    - wykusze i lukarny – dowolnego kąta nachylenia połaci dachowych,
    - wiaty i zadaszenia – dachów jednospadowych przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowej od min. 25<sup>0</sup> do maks. 42<sup>0</sup>,
  - b) innych niż wymienione w lit. a – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od min. 25<sup>0</sup> do maks. 42<sup>0</sup>, z dopuszczeniem dachów płaskich;
- 10) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 15 ustaleń, o których mowa w pkt. 1 – 7 i 9, nie stosuje się;
- 11) zakaz realizacji:
  - a) budynków gospodarczych i garaży o elewacji z blachy nielakierowanej, z dopuszczeniem realizacji budynków gospodarczych i garaży o elewacji z blachy lakierowanej wyłącznie w odległości min. 15,0 m od strony dróg publicznych, licząc od linii rozgraniczających terenu,
  - b) zakaz realizacji ogrodzeń z blachy oraz betonowych przęseł prefabrykowanych;
- 12) dopuszczenie realizacji w granicy działki budynków gospodarczych i garaży;
- 13) następujące zasady lokalizacji nośników reklamowych, szyldów i innych elementów informacyjnych:
  - a) umieszczanych na budynkach:
    - powierzchnia ekspozycyjna – maks. 0,6 m<sup>2</sup>,
    - wysięg – maks. 1,5 m,
    - zakaz umieszczania poza pasem, którego dolną granicę stanowi poziom terenu, a górną – linia pozioma wyznaczona przez dolną krawędź najniższej położonego okna drugiej kondygnacji,
  - b) wolnostojących – powierzchnia ekspozycyjna – maks. 2,0 m<sup>2</sup>,
  - c) umieszczanych na ogrodzeniach – powierzchnia ekspozycyjna – maks. 0,6 m<sup>2</sup>.

## § 11

Dla **terenu rolniczego** oznaczonego symbolem **16R** ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny rolne;
- 2) zakaz zabudowy, w tym zakaz lokalizacji nośników reklamowych, z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 3) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 15:
  - a) wysokość zabudowy – maks. 50,0 m, w tym wysokość budynków – maks. 7,0 m,
  - b) nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz geometrii dachu.

## § 12

1. Dla **terenów dróg publicznych** oznaczonych symbolami **17KDL, 18KDL, 19KDD, 20KDD i 21KDD** ustala się:
  - 1) przeznaczenie – drogi publiczne;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, odpowiednio dla terenów oznaczonych symbolami:
    - a) 17KDL – od min. 9,8 m do maks. 27,8 m,
    - b) 18KDL – od min. 12,1 m do maks. 23,8 m,
    - c) 19KDD – od min. 10,0 m do maks. 14,8 m,
    - d) 20KDD – od min. 8,0 m do maks. 12,5 m,
    - e) 21KDD – od min. 5,8 m do maks. 12,5 m,
  - 3) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
2. Dla **terenu dróg wewnętrznych** oznaczonego symbolem **22KDW** ustala się:
  - 1) przeznaczenie – drogi wewnętrzne;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających – od min. 6,0 m do maks. 14,9 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
  - 3) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

## § 13

Dla **terenu infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki** oznaczonego symbolem **23E** ustala się:

- 1) przeznaczenie – stacje transformatorowe;
- 2) wysokość zabudowy – maks. 20 m, w tym wysokość budynków maks. 15 m;
- 3) nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz geometrii dachu.

## Rozdział 3

### ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

## § 14

1. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów w ilości:
  - 1) dla lokali mieszkalnych – min. 1,5 miejsca parkingowe na mieszkanie, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
  - 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 2 miejsca parkingowe na mieszkanie;
  - 3) dla biur, serwisów naprawczych – min. 1 miejsce parkingowe na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub min. 1 miejsce parkingowe na 2 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe;
  - 4) dla stacji obsługi pojazdów, warsztatów samochodowych – min. 2 miejsca parkingowe na 1 stanowisko obsługi, a w przypadku stacji kontroli pojazdów – min. 4 miejsca parkingowe dla pojazdów do 3,5 t oraz min. 2 miejsca parkingowe dla pozostałych pojazdów;
  - 5) dla myjni samochodowych bezdotykowych, automatycznych i ręcznych – min. 2 miejsca parkingowe na 1 stanowisko oraz min. 2 miejsca parkingowe na 3 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
  - 6) dla sklepów bez samoobsługi i aptek – min. 1 miejsce parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
  - 7) dla sklepów samoobsługowych:
    - a) min. 1 miejsce parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży i magazynowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe,
    - b) min. 1 miejsce parkingowe dla samochodu ciężarowego typu TIR,
    - c) min. 1 miejsce parkingowe na 3 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe;
  - 8) dla restauracji, kawiarni:



- a) min. 1 miejsce parkingowe na 3 miejsca konsumpcyjne wewnątrz budynku, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe,
  - b) min. 1 miejsce parkingowe na 6 miejsc konsumpcyjnych na zewnątrz budynku, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe,
  - c) min. 2 miejsca parkingowe na 3 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
- 9) dla barów, klubów – min. 1 miejsce parkingowe na 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe;
- 10) dla usług zdrowia i opieki medycznej:
- a) min. 4 miejsca parkingowe na 1 gabinet,
  - b) min. 2 miejsca parkingowe na 3 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
- 11) dla usług w zakresie edukacji i pomocy społecznej – min. 1 miejsce parkingowe na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe;
- 12) dla przedszkoli i żłobków:
- a) min. 1 miejsce parkingowe na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe,
  - b) min. 1 miejsce parkingowe na 2 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe;
- 13) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych itp. – min. 1 miejsce parkingowe na 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
- 14) dla pozostałych usług – min. 1 miejsce parkingowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe.
2. Ustala się sposoby realizacji miejsc parkingowych, o których mowa w ust. 1, w formie:
- 1) garaży podziemnych, wbudowanych w budynek i nadziemnych,
  - 2) parkingów terenowych.
3. Ustala się dla usług nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów w ilości min. 1 miejsce postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

#### **Rozdział 4**

### **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

#### **§ 15**

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 dostawy wody z sieci wodociągowej, w tym z istniejących wodociągów Ø 80 mm, Ø 100 mm, Ø 110 mm, Ø 150 mm, Ø 160 mm i Ø 200 mm, oznaczonych na rysunku planu;
- 4) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – nakaz odprowadzenia do sieci kanalizacji sanitarnej, w tym istniejących kanałów Ø 200 mm i Ø 250 mm, oznaczonych na rysunku planu;
- 5) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** – dopuszczenie:
  - a) odprowadzenia do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, w tym istniejących kanałów Ø 250 mm, Ø 315 mm, Ø 400 mm, Ø 500 mm i Ø 600 mm, oznaczonych na rysunku planu,
  - b) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki budowlanej;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw z:
  - a) odnawialnych źródeł energii,

- b) urządzeń zapewniających dostawę ciepła w kogeneracji,
- c) indywidualnych źródeł ciepła o efektywności energetycznej urządzeń min. 80%;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów Ø 50 mm i Ø 90 mm, oznaczonych na rysunku planu;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dopuszczenie dostaw z:
  - a) sieci elektroenergetycznej, w tym z:
    - istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV i średniego napięcia 20 kV,
    - stacji transformatorowych, w tym M0565, M0591 i M0592, oznaczonych na rysunku planu,
  - b) odnawialnych źródeł energii,
  - c) urządzeń zapewniających dostawę energii elektrycznej w kogeneracji;
- 9) w zakresie **telekomunikacji** – dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących sieci i budowę nowych sieci 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 (Dz. U. 2012, 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 DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW**

### **§ 16**

W obszarze planu na terenie dróg publicznych oznaczonym symbolem 17KDL, przy skrzyżowaniu ulic: Jaroszowickiej i Ligonii, zlokalizowany jest obiekt zabytkowy – krzyż kamienny tzw. „Boża Męka” z 1889 r. z krucyfiksem w formie odlewu żeliwnego i figurą gipsową Matki Boskiej Bolesnej we wnętrzu cokołu, dla którego ustala się:

- 1) ochronę konserwatorską na mocy planu;
- 2) zasady ochrony:
  - a) dopuszczenie prac konserwatorskich i rekonstrukcyjnych,
  - b) dopuszczenie lokalizacji ogrodzenia stalowego ażurowego z elementów kutych:
    - w odległości maks. 1,0 m od obiektu,
    - o wysokości maks. 0,80 m,
  - c) dopuszczenie utwardzenia materiałem naturalnym nawierzchni wokół obiektu w granicach ogrodzenia, o którym mowa w lit. b.

## **Rozdział 6 ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

### **§ 17**

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

- 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
  - a) zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, w tym wskaźnika określającego udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, o których mowa w **Rozdziale 2**,
  - b) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **Rozdziale 4**;
- 2) następujące dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. 2007 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. 2008 Nr 25, poz. 150 z późn. zm.), na terenach oznaczonych symbolami:

- a) **2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN i 11MN** jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,
- b) **12RM, 13RM, 14RM i 15RM** jak dla „terenów zabudowy zagrodowej”;
- 3) dopuszczenie budowy urządzeń służących infiltracji wód opadowych, w tym studni chłonnych, zbiorników retencyjno-infiltracyjnych, skrzynek rozsączających, komór drenażowych.

## **Rozdział 7**

### **GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW**

#### **§ 18**

W obszarze planu zlokalizowane są udokumentowane złoża kopalin, których granice oznaczono informacyjnie na rysunku planu, tj.:

- 1) złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej "Lędziny",
- 2) złoża metanu "Lędziny".

## **Rozdział 8**

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

#### **§ 19**

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

- 1) powierzchnia działki:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej:
    - wolnostojącej – min. 900 m<sup>2</sup>,
    - bliźniaczej – min. 600 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy usługowej:
    - wolnostojącej – min. 1000 m<sup>2</sup>,
    - bliźniaczej – min. 500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki dla zabudowy:
  - a) wolnostojącej – min. 18 m,
  - b) bliźniaczej – min. 13 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od min. 80<sup>0</sup> do maks. 100<sup>0</sup>.

## **Rozdział 9**

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

#### **§ 20**

Dla całego obszaru planu ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości **30%**.

## **Rozdział 10**

### **PRZEPISY KOŃCOWE**

#### **§ 21**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

#### **§ 22**

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