

Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu: od 12 stycznia 2016 r. do 9 lutego 2016 r.

**UCHWAŁA NR...../...../16**

**RADY MIASTA TYCHY**

**z dnia ..... 2016 r.**

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

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. 2015 poz. 1515 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2015 poz. 199 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 południowej części dzielnicy Wilkowyje w Tychach – etap I 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 południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach – etap I, zwany dalej planem.

**§1**

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:
  - 1) Rozdział 1 - Przepisy ogólne;
  - 2) Rozdział 2 - Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) Rozdział 3 - Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
  - 4) Rozdział 4 - Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
  - 5) Rozdział 5 - Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - 6) Rozdział 6 - Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
  - 7) Rozdział 7 - Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
  - 8) Rozdział 8 - Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
  - 9) Rozdział 9 - Przepisy końcowe.
2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w odniesieniu do planu nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 4, 5, 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§2**

Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu: od 12 stycznia 2016 r. do 9 lutego 2016 r.

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 ok. 57 ha w granicach określonych na rysunku planu i stanowi I etap realizacji Uchwały Nr 0150/XXV/561/08 Rady Miasta Tychy z dnia 27 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części dzielnicy Wilkowyje zmienionej Uchwałą Nr 0150/XXXIV/704/13 Rady Miasta Tychy z dnia 26 września 2013 r.

## 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) nieprzekraczalne linie 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,
- 2) informacyjne:
  - a) granice strefy ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych,
  - b) strefy ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych,
  - c) ujęcia wód podziemnych „LAS”,
  - d) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV,
  - e) istniejąca stacja transformatorowa.

### §5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

- 1) **obszar planu** – wszystkie tereny objęte granicami planu, 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 treści planu nie wynika inaczej;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza nieprzekraczalną linią zabudowy: obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury;
- 4) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maksimum 12 °;
- 5) **wysokość budynków** – wysokość budynku, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych,

- Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu: od 12 stycznia 2016 r. do 9 lutego 2016 r. jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.);
- 6) **kontur budynku** – kontur budynku, o którym mowa w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U z 2015 r., poz. 542 j.t.);
  - 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 najniższej położonego wejścia do budynku albo od poziomu posadowienia budowli, obiektu tymczasowego lub małej architektury do najwyższego położonego elementu obiektu budowlanego;
  - 8) **zabudowa** – obiekt budowlany lub obiekty budowlane, w tym budynek lub zespół budynków, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, takimi jak drogi wewnętrzne, garaże, parkingi, a także zieleń urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
  - 9) **zieleni urządzonej** – zespoły zieleni ukształtowane w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów małej architektury, ciągów pieszych lub rowerowych;

## §6

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

- 1) **MWz1** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) **MN1 - MN4** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **W1, W2** - tereny infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę;
- 4) **ZL1** - teren lasów;
- 5) **KDL1** - teren komunikacji – droga publiczna klasy lokalnej;
- 6) **KDD1 - KDD4** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 7) **KDW1** - teren komunikacji – droga wewnętrzna;
- 8) **KDX1** - teren komunikacji – ciąg pieszo - rowerowy;

## Rozdział 2

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

## §7

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego** oznaczonego symbolem **MWz1** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) zabudowa zamieszkania zbiorowego;
- 2) formę zabudowy – wolnostojąca;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) min. 0,01,
  - b) maks. 0,7;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 30%;
- 6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 50%;

Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu: od 12 stycznia 2016 r. do 9 lutego 2016 r.

- 7) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30<sup>0</sup> do 42<sup>0</sup>, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących - dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20<sup>0</sup> do 42<sup>0</sup>, z dopuszczeniem dachów płaskich,
  - c) obiektów małej architektury - dowolna;
- 8) wysokość zabudowy: maks. 15,0 m, w tym wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego - maks. 10,0 m,
  - b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących oraz obiektów małej architektury - maks. 5,0 m;
- 9) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, zwaną dalej decyzją, które nie spełniają:
  - a) warunku, o którym mowa w **pkt 3** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
  - b) warunku, o którym mowa w **pkt 7** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
- 10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 18**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1-7**;
- 11) nakaz realizacji pokryć dachowych w kolorze brązowym, grafitowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;
- 12) nakaz stosowania dla elewacji budynków materiałów, takich jak:
  - a) cegła, bądź okładzina ceglana, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,
  - b) drewno, bądź okładzina drewniana, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,
  - c) kamień bądź okładzina kamienna, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,
  - d) imitujący wymienione w lit. a, b, c materiały o właściwej dla wybranego naturalnego materiału kolorystyce,
  - e) tynk, o kolorystyce oznaczonej w paletce kolorów RAL numerami: 1000 do 1002, 1013 do 1015, 7047, 9001, 9003, 9010;
- 13) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
- 14) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 15,0 m od terenu oznaczonego symbolem **KDD1**;
- 15) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży o elewacji z blachy;
- 16) następujące zasady lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych:
  - a) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 1,5 m<sup>2</sup> i o łącznej powierzchni większej niż 3,0 m<sup>2</sup> w odniesieniu do działki budowlanej,
  - b) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na ogrodzeniach, za wyjątkiem sztyków.

## §8

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami **MN1 - MN3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) forma zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu: od 12 stycznia 2016 r. do 9 lutego 2016 r.

- 4) intensywność zabudowy:
  - a) min. 0,1,
  - b) maks. 0,7;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%,
- 6) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
  - a) w zabudowie wolnostojącej - maks. 250,0 m<sup>2</sup>,
  - b) w zabudowie bliźniaczej - maks. 125,0 m<sup>2</sup>;
- 7) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 40%,
- 8) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30<sup>0</sup> do 42<sup>0</sup>, z dopuszczeniem innych form geometrii dachów dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących – dachy jednospadowe, dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20<sup>0</sup> do 42<sup>0</sup>, z dopuszczeniem dachów płaskich,
  - c) obiektów małej architektury - 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 oraz obiektów małej architektury - maks. 5,0 m;
- 10) 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:
  - a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-9** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunku, o którym mowa w **pkt 3** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
  - c) warunku, o którym mowa w **pkt 8** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
- 11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 18**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1-8**;
- 12) nakaz realizacji pokryć dachowych w kolorze brązowym, grafitowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;
- 13) nakaz stosowania dla elewacji budynków materiałów, takich jak:
  - a) cegła, bądź okładzina ceglana, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,
  - b) drewno, bądź okładzina drewniana, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,
  - c) kamień bądź okładzina kamienna, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,
  - d) imitujący wymienione w lit. a, b, c materiały o właściwej dla wybranego naturalnego materiału kolorystyce,
  - e) tynk, o kolorystyce oznaczonej w paletcie kolorów RAL numerami: 1000 do 1002, 1013 do 1015, 7047, 9001, 9003, 9010;
- 14) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 15) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży o elewacji z blachy;
- 16) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykowanych pręseł betonowych lub blachy;
- 17) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 1,5 m<sup>2</sup> i o łącznej powierzchni większej niż 3 m<sup>2</sup> w odniesieniu do działki budowlanej;

Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu: od 12 stycznia 2016 r. do 9 lutego 2016 r.

- 18) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
  - a) 600,0 m<sup>2</sup> - dla formy zabudowy wolnostojącej;
  - b) 300,0 m<sup>2</sup> - dla formy zabudowy bliźniaczej;

## §9

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonego symbolem **MN4**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) forma zabudowy wolnostojąca;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) min. 0,1,
  - b) maks. 0,7;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%,
- 6) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku - maks. 250,0 m<sup>2</sup>,
- 7) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 45%,
- 8) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkaniowych - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30<sup>0</sup> do 42<sup>0</sup>, z dopuszczeniem innych form geometrii dachów dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących – dachy jednospadowe, dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20<sup>0</sup> do 42<sup>0</sup>, z dopuszczeniem dachów płaskich,
  - c) obiektów małej architektury - dowolna;
- 9) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m, w tym wysokość budynków:
  - a) mieszkaniowych – maks. 9,0 m,
  - b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących oraz obiektów małej architektury - maks. 5,0 m;
- 10) 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:
  - a) któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-9** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunku, o którym mowa w **pkt 3** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
  - c) warunku, o którym mowa w **pkt 8** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
- 11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 18**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1-8**;
- 12) nakaz realizacji pokryć dachowych w kolorze brązowym, grafitowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;
- 13) nakaz stosowania dla elewacji budynków materiałów, takich jak:
  - a) cegła, bądź okładzina ceglana, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,
  - b) drewno, bądź okładzina drewniana, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,
  - c) kamień bądź okładzina kamienna, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,
  - d) imitujący wymienione w lit. a, b, c materiały o właściwej dla wybranego naturalnego materiału kolorystyce,

Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu: od 12 stycznia 2016 r. do 9 lutego 2016 r.

- e) tynk, o kolorystyce oznaczonej w paletcie kolorów RAL numerami: 1000 do 1002, 1013 do 1015, 7047, 9001, 9003, 9010;
- 14) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 15) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży o elewacji z blachy;
- 16) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
- 17) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 1 m<sup>2</sup> i o łącznej powierzchni większej niż 2 m<sup>2</sup> w odniesieniu do działki budowlanej;
- 18) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 800,0 m<sup>2</sup>.

### §10

Dla **terenu infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę**, oznaczonego symbolem **W1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – infrastruktura techniczna w zakresie zaopatrzenia w wodę;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 60%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 5%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – maks. 0,8;
- 5) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m, w tym budynków – maks. 9,0 m;
- 6) geometria dachów – dowolna;
- 7) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 18** nie stosuje się ustaleń o których mowa w **pkt. 1-5**.

### §11

Dla **terenu infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę**, oznaczonego symbolem **W2** ustala się:

- 1) przeznaczenie – infrastruktura techniczna w zakresie zaopatrzenia w wodę, w tym urządzenia służące do poboru wody;
- 2) zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami art. 53 Ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. 2015, poz. 469 z późn. zm.);
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 60%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 5%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – maks. 0,6;
- 6) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m, w tym budynków – maks. 5,0 m;
- 7) geometria dachów – dowolna;
- 8) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 18** nie stosuje się ustaleń o których mowa w **pkt. 1-6**.

### §12

Dla **terenu lasów** oznaczonego symbolem **ZL1** ustala się:

- 1) przeznaczenie – lasy;
- 2) zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. 2011 Nr 12, poz. 59 z późn. zm.).

Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu: od 12 stycznia 2016 r. do 9 lutego 2016 r.

### §13

Dla **terenu komunikacji** oznaczonego symbolem **KDL1** ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu - min. 15,0 m, maks. 36,0 m;
- 3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

### §14

Dla **terenów komunikacji** oznaczonych symbolami **KDD1 – KDD4** ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
  - a) dla terenu o symbolu **KDD1** – min. 10,0 m, maks. 13,0 m,
  - b) dla terenu o symbolu **KDD2** – min. 8,0 m, maks. 16,0 m,
  - c) dla terenu o symbolu **KDD3** – min. 4,5 m, maks. 34,0 m,
  - d) dla terenu o symbolu **KDD4** – min. 6,5 m, maks. 10,0 m;
- 3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

### §15

Dla **terenu komunikacji** oznaczonego symbolem **KDW1** ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – min. 10,0 m, maks. 15,0 m;
- 3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

### §16

Dla **terenu komunikacji** oznaczonego symbolem **KDX1** ustala się:

- 1) przeznaczenie – ciąg pieszo-rowerowy;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu - min. 4,0 m, maks. 8,5 m.

## Rozdział 3

### ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

### §17

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:
  - 1) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 1,5 miejsca na każde mieszkanie, w tym miejsca w garażu (z czego 50% miejsc jako ogólnodostępne na poziomie terenu);
  - 2) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 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 biurowych, a w szczególności agencji reklamowych, biur księgowych, biur nieruchomości, biur projektowych, kancelarii, instytucji finansowych lub ubezpieczeniowych – 1 miejsce na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
  - 5) dla restauracji, kawiarni:
    - a) 1 miejsce na każde 3 miejsca konsumpcyjne wewnątrz budynku,
    - b) 1 miejsce na każde 6 miejsc konsumpcyjnych na zewnątrz budynku,



Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu: od 12 stycznia 2016 r. do 9 lutego 2016 r.

- c) 2 miejsca na każde 3 stanowiska pracy;
  - 6) dla barów, klubów – 1 miejsce na każde 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
  - 7) dla usług w zakresie edukacji i pomocy społecznej – 1 miejsce na każde 75 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 8) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych i innych podobnych – 1 miejsce na 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
  - 9) dla sklepów i aptek – 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
  - 10) dla usług zdrowia i opieki medycznej:
    - a) 4 miejsca na 1 gabinet,
    - b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
  - 11) dla pozostałych usług – 1 miejsce na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.
3. Poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania lub strefami ruchu, o których mowa w art. 12a Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 260 z późn. zm.), ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 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.
4. Ustala się dla usług nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów – min. 1 miejsce na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
5. O ile z ustaleń szczegółowych planu nie wynika inaczej, ustala się następujące sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2**, w formie:
- 1) parkingów terenowych;
  - 2) dopuszczenie:
    - a) w terenie o symbolu: **MWz1** - garaży: nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki,
    - b) w terenach o symbolu: **MN1 – MN4** - garaży wbudowanych w budynki lub jako wolnostojące budynki.

#### **Rozdział 4** **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW** **INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

##### **§18**

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych, z zastrzeżeniem **pkt 2, 3**;
- 2) w zakresie **bezprzewodowej łączności** dopuszczenie lokalizacji:
  - a) w terenach o symbolach **MN1 – MN4** wyłącznie urządzeń technicznych, na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m, na budynkach,
  - b) w terenie o symbolu **MWz1** wyłącznie urządzeń technicznych na konstrukcjach wsporczych na budynkach,

Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu: od 12 stycznia 2016 r. do 9 lutego 2016 r.

- c) w terenach nie wymienionych w **lit. a, b** w postaci urządzeń technicznych na konstrukcjach wsporczych lub wolnostojących masztów antenowych;
- 3) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 4) 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 40 mm, Ø 50 mm, Ø 90 mm, Ø 150 mm, Ø 200 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 5) w **zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych** – nakaz odprowadzenia do sieci kanalizacji sanitarnej, w tym istniejących kanałów Ø 150 mm, Ø 160 mm, Ø 250 mm oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 6) w **zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych, w tym odprowadzanie do terenów wód powierzchniowych śródlądowych z dopuszczeniem odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, w tym istniejących kanałów Ø 200 mm, Ø 315 mm i Ø 400 mm, Ø 500 mm oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 7) 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%;
  - d) zdalaczynnej sieci ciepłowniczej zlokalizowanej poza obszarem planu,
- 8) w **zakresie zaopatrzenia w gaz** - dopuszczenie:
  - a) dostaw z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów Ø 50 mm, Ø 63 mm, Ø 90 mm, Ø 300 mm, Ø 350 mm oznaczonych na mapie zasadniczej,
  - b) realizacji nowych sieci gazowych w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów;
- 9) w **zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną** dopuszczenie dostaw z:
  - a) sieci elektroenergetycznej, w tym z linii elektroenergetycznych: wysokiego napięcia, średniego napięcia lub niskiego napięcia, oznaczonych na mapie zasadniczej,
  - b) odnawialnych źródeł energii,
  - c) urządzeń zapewniających dostawę energii elektrycznej w kogeneracji o efektywności energetycznej urządzeń min. 80%;
- 10) w **zakresie telekomunikacji** – dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących sieci i budowę nowych sieci i urządzeń;
- 11) 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. 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 ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

#### §19

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

- 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 **Rozdziale 4**;

Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu: od 12 stycznia 2016 r. do 9 lutego 2016 r.

- 2) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112) w oparciu o art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U z 2013 r., poz. 1232 z późn. zm.):
  - a) w terenach o symbolach: **MN1 – MN4**, jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,
  - b) w terenie o symbolu **MWz1**, jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”.

## Rozdział 6

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

#### §20

1. W obszarze planu zlokalizowane są ujęcia wód podziemnych „Las” (studnie: nr S-II i S-II bis), wraz ze strefami ochrony bezpośredniej oraz ochrony pośredniej, których granice oznaczono na rysunku planu.
2. Sposób zagospodarowania w strefach ochrony, o których mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami art. 53 Ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. 2015, poz. 469 z późn. zm.);
3. Na terenie, o którym mowa w **ust. 1, 2** obowiązują zakazy wskazane w § 4 ust. 1 Rozporządzenie Nr 2/2014 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach z dnia 6 listopada 2014 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Las” w Tychach (Dz. Urz. Woj. Śl. dnia 14 listopada 2014 r. poz. 5786).

## Rozdział 7

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

#### §21

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

- 1) minimalna powierzchnia działki w terenach o symbolach:
  - a) **MN1 – MN3** dla zabudowy:
    - wolnostojącej – 600 m<sup>2</sup>,
    - bliźniaczej – 300 m<sup>2</sup>;
  - b) **MN4** – 800 m<sup>2</sup>;
  - c) **MWz1** – 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki w terenach o symbolach:
  - a) **MN1 – MN4** dla zabudowy:
    - wolnostojącej – 18,0 m,
    - bliźniaczej – 12,0 m;
  - b) **MWz1** - 20 m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od min. 80<sup>0</sup> do maks. 100<sup>0</sup>.

Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu: od 12 stycznia 2016 r. do 9 lutego 2016 r.

### **Rozdział 8**

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

### **§22**

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

### **Rozdział 9**

## **PRZEPISY KOŃCOWE**

### **§23**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

### **§24**

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