UCHWAŁA NR XXXVIII/598/17
RADY MIASTA TYCHY

z dnia 22 czerwca 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Katowickiej, rzeki Mlecznej, kompleksu leśnego oraz ulicy Pod Lasem i Zwierzynieckiej w Tychach – etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2017, poz. 1073), oraz art. 12 ust. 3 Ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U. 2015, poz. 774 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 ulicy Katowickiej, rzeki Mlecznej, kompleksu leśnego oraz ulicy Pod Lasem i Zwierzynieckiej w Tychach – etap I nie narusza 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 ulicy Katowickiej, rzeki Mlecznej, kompleksu leśnego oraz ulicy Pod Lasem i Zwierzynieckiej 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, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania krajobrazu;
3) Rozdział 3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
4) Rozdział 4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
5) Rozdział 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
6) Rozdział 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
7) Rozdział 7. 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 (Dz.U. 2017, poz. 1073).

§ 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 : 2000, 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 oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 3

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 111,2 ha w granicach określonych na rysunku planu i stanowi I etap realizacji Uchwały Nr XXXXVIII/787/14 z dnia 6 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Katowickiej, rzeki Mlecznej, kompleksu leśnego oraz ulicy Pod Lasem i Zwierzynieckiej w Tychach.

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) obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy planu,

e) symbole literowe terenów oraz z numery wyróżniające je spośród innych terenów zgodnie z § 6 oraz oznaczeniem na rysunku planu;

2) informacyjne:

a) istniejąca napowietrzna linia wysokiego napięcia 110 kV,

b) istniejąca napowietrzna linia średniego napięcia 20 kV,

c) granice terenu górniczego „Murcki I",

d) granice udokumentowanych, pokrywających się złóż kopalin:

- „Murcki" WK 319 – węgla kamiennego i metanu,
- „Murcki" MW 6691 – metanu,

e) stanowisko archeologiczne nr AZP 100-47/17,

f) istniejąca sieć kanalizacji deszczowej o przekroju Ø600 mm,

g) istniejący rów odprowadzający wody deszczowe.

§ 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

1) **obszar planu** – wszystkie tereny w granicach objętych planem, zgodnie z rysunkiem planu;
2) **teren** – część obszaru planu wyodrębniona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem literowym i numerem wyróżniającym ją spośród innych terenów, o ile z ustaleń 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 oraz balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji, podziemnych części budynków wysuniętych na odległość maks. 2 m;
4) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynki w stanie wykończonym wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);
5) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12º;
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. z 2015 r., poz. 1422);
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) **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 zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
9) **zabudowa mieszkaniowo-usługowa** – zabudowa, w której w budynkach występują lokale użytkowe i jeden albo dwa lokale mieszkalne;
10) **usługi drobne** - usługi szewskie, krawieckie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawa artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, studia wizażu i odchudzania, solaria, gabinety masażu, zakłady opieki zdrowotnej, pralnie, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
11) **usługi społeczne** – należy przez to rozumieć usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji, opieki i pomocy społecznej, ubezpieczeń społecznych, opieki zdrowotnej, administracji publicznej;
12) **usługi biurowe** – biura rachunkowe, nieruchomości, projektowe, finansowe, ubezpieczeniowe, kancelarie, agencje reklamowe, redakcje prasowe a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie.

§ 6

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

1) **MN1** – **MN17** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) **MU1** – **MU11** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
3) **UM1** – **UM3** – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
4) **U1** – **U5** – tereny zabudowy usługowej;

5) **UO1** – teren zabudowy usług społecznych;
6) **PU1** – **PU3** – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej;
7) **RM1** – **RM4** – tereny zabudowy zagrodowej;
8) **R1** – **R5** – tereny rolnicze;
9) **Z1** – teren zieleni;
10) **ZL1**, **ZL2** – tereny lasów;
11) **E1** – teren infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki;
12) **Kd1** – teren infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji deszczowej;
13) **KS1** – teren komunikacji w zakresie miejsc parkingowych;
14) **KDL1** – **KDL3** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
15) **KDD1** – **KDD9** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
16) **KDW1** – **KDW3** – tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 2.
PRZEZNACZENIE, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY, WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO I KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

§ 7

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **MN1 – MN17**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem lokali użytkowych w zakresie usług drobnych i usług biurowych;
2) forma zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) 25% – dla terenów o symbolach: **MN1** i **MN2**,

b) 30% – dla terenów o symbolach: **MN3** – **MN9**,

c) 35% – dla terenów o symbolach: **MN10** – **MN17**;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:

a) 250 m² – w zabudowie wolnostojącej,

b) 125 m² – w zabudowie bliźniaczej;

6) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,9;
7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) 50% – dla terenów o symbolach: **MN1** i **MN2**,

b) 45% – dla terenów o symbolach: **MN3** – **MN9**,

c) 40% – dla terenów o symbolach: **MN10** – **MN17**;

8) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych:

- dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 ° do 42 °, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,

- na terenach o symbolach: **MN11, MN13, MN15** – **MN17** dopuszczenie dachów płaskich,

b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 ° do 42 °, z dopuszczeniem dachów płaskich,

c) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;

9) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m, w tym maksymalna wysokość budynków:

a) mieszkalnych o dachach płaskich – 7,5 m,

b) mieszkalnych o dachach innych niż wymienione w **lit. a** – 9 m,

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

10) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
11) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego;
12) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
13) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych o elewacji z blachy;
14) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
15) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych;
16) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy, o której mowa w pkt 1, na terenach o symbolach:

a) **MN1** – **MN9**:

- 800 m² – dla zabudowy wolnostojącej,

- 450 m² – dla zabudowy bliźniaczej,

b) **MN10** – **MN17**:

- 600 m² – dla zabudowy wolnostojącej,

- 350 m² – dla zabudowy bliźniaczej;

17) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa **w § 25** nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 8**;
18) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
19) 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, o których mowa w **pkt 1-11** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

b) warunku, o którym mowa w **pkt 1** – dopuszczenie zmiany przeznaczenia dotychczasowych lokali użytkowych na funkcje usługowe z wykluczeniem:

- hurtowni, magazynów, składów, baz transportowych,

- stacji paliw,

- sprzedaży i wynajmu pojazdów,

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

c) warunku, o którym mowa w **pkt 3** – dopuszcza się nadbudowę części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,

d) warunków, o którym mowa w **pkt 8**, **10** – dopuszcza się w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;

20) dla terenu oznaczonego symbolami **MN11** i **MN17**, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zgodnie z **Rozdziałem 6**.

§ 8

Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych symbolami **MU1 – MU11**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z wykluczeniem:

- hurtowni, magazynów, składów, baz transportowych,

- stacji paliw,

- sprzedaży i wynajmu pojazdów samochodowych i wolnobieżnych,

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

c) zabudowa usługowa, w zakresie usług społecznych, usług drobnych i usług biurowych;

2) forma zabudowy - wolnostojąca lub bliźniacza;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) 35% – dla terenów o symbolach: **MU1** - **MU3**, **MU8** – **MU11**,

b) 40% – dla terenów o symbolach: **MU4** – **MU7**;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:

a) 250 m² – w zabudowie wolnostojącej,

b) 125 m² – w zabudowie bliźniaczej;

6) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) od 0,1 do0,9 – dla terenów o symbolach: **MU1 - MU3**,

b) od 0,1 do 1,0 – dla terenów o symbolach: **MU4** – **MN11**;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%;
8) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych:

- dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 ° do 42 °, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,

- na terenach o symbolach: **MU4 – MU10** dopuszczenie dachów płaskich,

b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 ° do 42 °, z dopuszczeniem dachów płaskich,

c) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - dowolna;

9) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m, w tym maksymalna wysokość budynków:

a) mieszkalnych, o dachach płaskich – 7,5 m,

b) mieszkalno-usługowych lub usługowych o dachach płaskich – 8 m,

c) mieszkalnych, o dachach innych niż wymienione w **lit. a** – 9 m,

d) mieszkalno-usługowych lub usługowych o dachach innych niż wymienione w **lit. b** – 9,5 m,

e) innych niż wymienione w **lit. a - d**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5 m;

10) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
11) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła;
12) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
13) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych o elewacji z blachy;

14) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy od strony dróg publicznych;
15) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 2 m² i o łącznej powierzchni większej niż 4 m² w odniesieniu do działki budowlanej;
16) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy, o której mowa w pkt 1, na terenach o symbolach:

a) **MU1**, **MU2**, **MU7** – **MU11**:

- 800 m² – dla zabudowy wolnostojącej,

- 450 m² – dla zabudowy bliźniaczej,

b) **MU3** – **MU6**:

- 600 m² – dla zabudowy wolnostojącej,

- 350 m² – dla zabudowy bliźniaczej;

17) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa **w § 25** nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 8**;
18) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
19) 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, o których mowa w **pkt 1-11** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

b) warunku, o którym mowa w **pkt 3** – dopuszcza się nadbudowę części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,

c) warunków o których mowa w **pkt 8, 10** – dopuszcza się w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 9

Dla terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczonych symbolami **UM1** – **UM3**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa usługowa, z wykluczeniem:

- hurtowni, magazynów, składów, baz transportowych,

- stacji paliw,

- sprzedaży i wynajmu pojazdów wolnobieżnych i samochodów ciężarowych,

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

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

2) forma zabudowy – wolnostojąca;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
5) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku – 350 m²;
6) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do0,9;
7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;
8) geometria dachów:

a) budynków:

- dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 ° do 42 °, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,

- dachy płaskie,

b) wiat wolnostojących - dachy dwuspadowe, wielospadowe albo pulpitowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 ° do 42 °, z dopuszczeniem dachów płaskich;

c) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - dowolna;

9) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m, w tym maksymalna wysokość budynków:

a) mieszkalno-usługowych lub usługowych o dachach płaskich – 8 m,

b) mieszkalno-usługowych lub usługowych o dachach innych niż wymienione w **lit. a** – 9,5 m,

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

10) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
11) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła;
12) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych o elewacji z blachy;
13) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy od strony dróg publicznych;
14) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy, o której mowa w pkt 1 – 450 m²;
15) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa **w § 25** nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1-8**;
16) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
17) 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, o których mowa w **pkt 1-11** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

b) warunku, o którym mowa w **pkt 3** – dopuszcza się nadbudowę części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,

c) warunków, o których mowa w **pkt 8, 10** – dopuszcza się w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;

18) dla terenu oznaczonego symbolem **UM3** zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zgodnie z **Rozdziałem 6**.

§ 10

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

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa, z wykluczeniem:

a) wynajmu pojazdów wolnobieżnych i samochodów ciężarowych,

b) gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%;
4) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 1,5;
5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20%;
6) geometria dachów:

a) budynków – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 ° do 42 °, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,

b) wiat wolnostojących – dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 ° do 35 °, z dopuszczeniem dachów płaskich,

c) obiektów małej architektury – dowolna;

7) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m, w tym wysokość budynków:

a) usługowych o dachach płaskich – 8 m,

b) usługowych o dachach innych niż wymienione w **lit. a** – 9,5 m,

c) innych niż wymienione w **lit. a**, **b**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury - 6 m;

8) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
9) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła;
10) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych o elewacji z blachy;
11) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy od strony dróg publicznych;
12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy, o której mowa w pkt 1 – 800 m^2;
13) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 4 m^2 i o łącznej powierzchni większej niż 12 m^2 w odniesieniu do działki budowlanej;
14) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa **w § 25** nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1-6**;
15) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
16) 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, o których mowa w **pkt 1-9** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

b) warunku, o którym mowa w **pkt 3** – dopuszcza się nadbudowę części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,

c) warunków, o których mowa w **pkt 6, 8** – dopuszcza się w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 11

Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **U3 – U5**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa, z wykluczeniem:

a) hurtowni, magazynów, składów, baz transportowych,

b) stacji paliw,

c) wynajmu pojazdów wolnobieżnych,

d) gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%;
4) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 1,5;
5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20%;
6) geometria dachów:

a) budynków:

- dachy płaskie,

- dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 ° do 42 °, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,

b) wiat wolnostojących – dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 ° do 35 °, z dopuszczeniem dachów płaskich,

c) obiektów małej architektury - dowolna;

7) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m, w tym wysokość budynków:

a) usługowych o dachach płaskich – 8 m,

b) usługowych o dachach innych niż wymienione w **lit. a** – 9,5 m,

c) innych niż wymienione w **lit. a, b**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury - 6 m;

8) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
9) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła;
10) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych o elewacji z blachy;
11) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy od strony dróg publicznych;
12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy, o której mowa w pkt 1 – 800 m^2;
13) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 4 m^2 i o łącznej powierzchni większej niż 12 m^2 w odniesieniu do działki budowlanej;
14) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa **w § 25** nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**;
15) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
16) 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, o których mowa w **pkt 1-9** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

b) warunku, o którym mowa w **pkt 3** – dopuszcza się nadbudowę części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,

c) warunków, o których mowa w **pkt 6,8** – dopuszcza się w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 12

Dla terenu zabudowy usług społecznych, oznaczonego symbolem **UO1**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usług społecznych;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;
5) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 2;
6) geometria dachów:

a) budynków – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 ° do 42 °, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,

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

7) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m, w tym wysokość:

a) budynków - 12 m,

b) wiat wolnostojących, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - 6 m;

8) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach brązowym, grafitowym lub kolorze naturalnej dachówki ceramicznej;
9) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego;
10) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy;
11) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych o elewacji z blachy;
12) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
13) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 2 m²;
14) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§24** nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**;
15) 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, o których mowa w **pkt 1-9** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

b) warunku, o którym mowa w **pkt 3** – dopuszcza się nadbudowę części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,

c) warunków, o których mowa w **pkt 6,8** – dopuszcza się w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

16) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zgodnie z **Rozdziałem 6**.

§ 13

Dla terenów zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczonych symbolami **PU1 – PU3**, ustala się:

1) przeznaczenie: zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, magazyny i składy, z wykluczeniem:

a) baz transportowych,

b) stacji paliw,

c) gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,

d) sprzedaży i wynajmu pojazdów wolnobieżnych i samochodów ciężarowych;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) dla terenu o symbolu **PU1** – 50%,

b) dla terenu o symbolu **PU2** – 40%,

c) dla terenu o symbolu **PU3** – 35%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 1,5;
5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) dla terenu o symbolu **PU1** – 15%,

b) dla terenu o symbolu **PU2** – 25%,

c) dla terenu o symbolu **PU3** – 30%;

6) geometria dachów – dowolna;
7) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m, w tym wysokość budynków:

a) usługowych, o dachach płaskich – 8 m,

b) usługowych o dachach innych niż wymienione w **lit. a** – 9,5 m,

c) produkcyjnych lub produkcyjno-usługowych o dachach płaskich – 9 m,

d) produkcyjnych lub produkcyjno-usługowych o dachach innych niż wymienione w **lit. c** – 10,5 m,

e) innych niż wymienione w **lit. a – d,** wiat wolnostojących, obiektów małej architektury - 6 m;

8) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
9) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła;
10) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy od strony dróg publicznych;
11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy, o której mowa w pkt 1 – 1000 m^2;
12) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 4 m² i o łącznej powierzchni większej niż 12 m² w odniesieniu do działki budowlanej;
13) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa **w § 25** nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**;
14) 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, o których mowa w **pkt 1-9** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

b) warunku, o którym mowa w **pkt 3** – dopuszcza się nadbudowę części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,

c) warunku, o którym mowa w **pkt 8** – dopuszcza się w przypadku rozbudowy budynku zastosowania kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 14

Dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami **RM1-RM4**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych,

b) zabudowa usługowa w zakresie agroturystyki;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%
4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy pojedynczego budynku:

a) gospodarczego – 600 m²,

b) inwentarskiego – 200 m²;

5) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do0,75;
6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%;
7) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 ° do 42 °, 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 albo pulpitowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 ° do 42 °, z dopuszczeniem dachów płaskich,

c) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - dowolna;

8) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m, w tym maksymalna wysokość:

a) budynków – 10 m,

b) wiat wolnostojących, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – 6 m;

9) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy;
10) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych, garaży lub tymczasowych obiektów budowlanych o elewacji z blachy, w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy;
11) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy od strony dróg publicznych;
12) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 2 m² i o łącznej powierzchni większej niż 4 m² w odniesieniu do działki budowlanej;
13) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa **w § 25** nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**;
14) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które:

a) nie spełniają któregokolwiek z wymagań w zakresie przeznaczenia, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych planu – dopuszcza się termomodernizację lub przebudowę,

b) naruszają nieprzekraczalną linię zabudowy – dopuszcza się nadbudowę części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,

c) nie spełniają warunków, w zakresie geometrii i kolorystyki dachów – dopuszcza się w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 15

Dla terenów rolniczych, oznaczonych symbolami **R1 – R5**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) tereny rolnicze,

b) dla terenu **R2** – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach hodowlanych związanych z hodowlą koni;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20 %;
3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do0,5;
4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60 %;
5) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 ° do 42 °, 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 albo pulpitowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 ° do 42 °, z dopuszczeniem dachów płaskich,

c) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - dowolna;

6) maksymalna wysokość zabudowy dla terenu **R2** – 15 m, w tym maksymalna wysokość:

a) budynków – 10 m,

b) wiat wolnostojących, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – 6 m;

7) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy;
8) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych, garaży o elewacji z blachy, w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy;
9) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy od strony dróg publicznych;
10) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 2 m² i o łącznej powierzchni większej niż 4 m² w odniesieniu do działki budowlanej;
11) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa **w § 25** nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**;
12) na terenach nie wymienionych w **pkt 1 lit. b** ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dróg rowerowych, ciągów pieszych, dla których nie ustala się: wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wskaźnika intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, geometrii dachu.

§ 16

Dla terenu zieleni, oznaczonego symbolem **Z1**, ustala się:

1) przeznaczenie - zieleń;
2) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dróg rowerowych, ciągów pieszych, dla których nie ustala się: wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wskaźnika intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, geometrii dachu, wysokości zabudowy.

§ 17

Dla terenów lasów, oznaczonych symbolami **ZL1**, **ZL2**, ustala się:

1) przeznaczenie – las;
2) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami Ustawy o lasach z dnia 28 września 1991 r. (Dz. U. z 2017, poz. 788 z późn. zm.), w tym planem urządzenia lasu.

§ 18

Dla terenu infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki, oznaczonego symbolem **E1**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki;
2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 99 %;
3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1 %;
4) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 1;
5) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m, w tym budynków – 5 m;

6) geometria dachów – dowolna;
7) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 25**, nie stosuje się ustaleń o których mowa w **pkt 1 – 4**.

§ 19

Dla terenu infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji deszczowej, oznaczonego symbolem **Kd1**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji deszczowej;
2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 99 %;
3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 1;
4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1 %;
5) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m, w tym wysokość budynków – 5 m;
6) geometria dachów – dowolna.

§ 20

Dla terenu komunikacji w zakresie miejsc parkingowych, oznaczonego symbolem **KS1**, ustala się:

1) przeznaczenie – parkingi terenowe;
2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 2 %;
3) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m, w tym obiektów małej architektury – 5 m;
4) geometria dachów – dowolna;
5) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa **w § 25** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 2** oraz nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
6) zakaz lokalizacji ogrodzeń z blachy oraz z betonowych przęseł prefabrykowanych.

§ 21

Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolami **KDL1 – KDL3**, ustala się:

1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy lokalnej;
2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

a) dla terenu o symbolu **KDL1** – od 7,5 m do 43,5 m,

b) dla terenu o symbolu **KDL2** – od 9,5 m do 27,5 m,

c) dla terenu o symbolu **KDL3** – od 4 m do 34 m;

3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

§ 22

Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami **KDD1 – KDD9** 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** – od 11,5 m do 31 m,

b) dla terenu o symbolu **KDD2** – od 11 m do 32 m,

c) dla terenu o symbolu **KDD3** – od 5,5 m do 16 m,

d) dla terenu o symbolu **KDD4** – od 5 m do 20 m,

e) dla terenu o symbolu **KDD5** – od 5,5 m do 16 m,

f) dla terenu o symbolu **KDD6** – od 7 m do 32 m,

g) dla terenu o symbolu **KDD7** – od 8 m do 20,5 m,

h) dla terenu o symbolu **KDD8** – od 6 m do 14,5 m,

i) dla terenu o symbolu **KDD9** – od 4 m do 13 m;

3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

§ 23

Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami **KDW1 – KDW3**, ustala się:

1) przeznaczenie – drogi wewnętrzne;
2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

a) dla terenu o symbolu **KDW1** – od 5,5 m do 12,5 m,

b) dla terenu o symbolu **KDW2** – od 10 m do 20,5 m,

c) dla terenu o symbolu **KDW3** – od 8 m do 15 m;

3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

Rozdział 3.
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 24

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 lokali mieszkalnych – 1,5 miejsca na każde mieszkanie, w tym miejsca w garażu;
2) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 2 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażu;
3) dla sklepów samoobsługowych:

a) 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni handlowo-magazynowej,

b) 1 miejsce na każde 3 stanowiska pracy,

c) 1 miejsce dla samochodu ciężarowego realizującego dostawy;

4) dla usług biurowych – 1 miejsce na każde 20 m² 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,

c) 2 miejsca na każde 3 stanowiska pracy;

6) dla barów, klubów – 1 miejsce na każde 10 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
7) dla szkół oraz usług społecznych w zakresie edukacji i pomocy społecznej:

a) 1 miejsce na każde 75 m² powierzchni użytkowej,

b) 1 miejsce na 2 stanowiska pracy;

8) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych i innych podobnych – 1 miejsce na 10 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;

9) dla sklepów bez samoobsługi oraz aptek – 1 miejsce na każde 50 m² 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 stacji obsługi pojazdów i warsztatów samochodowych - 2 miejsca na 1 stanowisko obsługi;
12) dla stacji kontroli pojazdów - 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 obsługi oraz 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
14) dla hurtowni, magazynów i składów:

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;

15) dla moteli, hoteli i pensjonatów:

a) 1 miejsce na każdy pokój,

b) 2 miejsca na każde 3 stanowiska pracy;

16) dla obiektów produkcyjno-usługowych – 1 miejsce parkingowe na 2 stanowiska pracy,
17) dla pozostałych usług – 1 miejsce na każde 50 m² 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 2015 r. poz. 460 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. Dla usług i handlu nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów – min. 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług i handlu.

5. O ile z ustaleń szczegółowych planu nie wynika inaczej, ustala się sposoby realizacji miejsc parkingowych, o których mowa w **ust. 2, 3**, w formie:

1) parkingów terenowych;
2) garaży nadziemnych, podziemnych oraz wbudowanych w budynki.

Rozdział 4.
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 25

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

1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych, z zastrzeżeniem **pkt 2**;
2) w zakresie bezprzewodowej łączności dopuszczenie lokalizacji:

a) na terenach o symbolach: **MN1 – MN17**, **MU1 – MU7**, **RM1**, **RM2, RM4** wyłącznie urządzeń technicznych na budynkach, na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m,

b) na terenach o symbolach: **MU8 – MU11**, **UM1 – UM3, UO1, PU1 – PU3** wyłącznie urządzeń technicznych na budynkach, na konstrukcjach wsporczych,

c) na terenach o symbolach literowych: **U**, **R**, 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 również dla ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom – nakaz dostaw wody z sieci wodociągowej, w tym z istniejących wodociągów: Ø 100 mm, Ø 110 mm, Ø 160 mm, Ø 200 mm, Ø 225 mm, Ø 500 mm, Ø 1600 mm oznaczonych na rysunku planu;

5) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** dopuszczenie:

a) odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, w tym do istniejących kanałów deszczowych: Ø 315 mm, Ø 400 mm, Ø 500 mm, Ø 600 mm, Ø 800 mm, oznaczonych na rysunku planu,

b) zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach działek budowlanych;

6) w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzania do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, w tym do kanałów sanitarnych: Ø 160 mm, Ø 200 mm, Ø 250 mm oznaczonych na mapie zasadniczej,

7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw:

a) z indywidualnych źródeł ciepła,

b) z urządzeń zapewniających dostawy ciepła w kogeneracji,

c) z odnawialnych źródeł energii,

d) ze zdalaczynnej sieci ciepłowniczej zlokalizowanej poza obszarem planu;

8) 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 – M806, SN – M0603, SN – M0597,

b) dopuszczenie dostaw z:

- odnawialnych źródeł energii,
- urządzeń zapewniających dostawy energii elektrycznej w kogeneracji;

9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dopuszczenie dostaw – z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów: Ø 25 mm, Ø 50 mm, Ø 60 mm, Ø 63 mm, Ø 160 mm oznaczonych na rysunku planu;

10) w zakresie **telekomunikacji** – dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii 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. z 2016 r., poz. 250 z póź. 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

§ 26

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

1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:

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

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

2) 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 z późn. zm.):

a) na terenach oznaczonych symbolami: **MN1–MN17** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) na terenach oznaczonych symbolami: **MU1–MU11** i **UM1–UM3** – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,

c) na terenie oznaczonym symbolem **UO1** – jak dla terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

d) na terenach oznaczonych symbolami: **RM1 – RM4 –** jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

Rozdział 6.
ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

§ 27

1. Ustala się ochronę następujących zabytków nieruchomych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków:

1) budynek szkoły przy ul. Katowickiej 102, dla którego ustala się:

a) zakaz nadbudowy,

b) nakaz zachowania elewacji z cegły,

c) nakaz zachowania pierwotnego kształtu dachu,

d) rodzaj pokrycia dachowego – dachówka ceramiczna typu „karpiówka” w kolorze ceglastym,

e) nakaz utrzymania pierwotnego rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz kształtu i podziału stolarki okiennej i drzwiowej,

f) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz elementów technicznego wyposażenia budynku na elewacjach od strony dróg publicznych, z zastrzeżeniem **lit. g**,

g) dopuszcza się umieszczanie na elewacjach szyldów o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 1,5 m², oraz urządzeń technicznych alarmu i monitoringu;

2) budynek mieszkalno-usługowy przy ul. Katowickiej 104, dla którego ustala się:

a) zakaz nadbudowy,

b) nakaz zachowania elewacji z cegły, wraz z historycznym wystrojem i detalami architektonicznymi,

c) nakaz zachowania pierwotnego kształtu dachu, ryzalitu i lukarn,

d) rodzaj pokrycia dachowego – dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym lub blacha w kolorze ceglastym, szarym lub srebrnym,

e) nakaz utrzymania pierwotnego rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz kształtu i podziału stolarki okiennej i drzwiowej,

f) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz elementów technicznego wyposażenia budynku na elewacjach eksponowanych od strony dróg publicznych, z zastrzeżeniem **lit. g**,

g) dopuszcza się umieszczanie na elewacjach szyldów o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 1,5 m², oraz urządzeń technicznych alarmu i monitoringu;

3) budynek mieszkalny przy ul. Wiosennej 12, dla którego ustala się:

a) zakaz nadbudowy,

b) nakaz zachowania pierwotnego kształtu dachu, z dopuszczeniem okien połaciowych,

c) rodzaj pokrycia dachowego – dachówka typu „karpiówka”, w kolorze ceglastym,

d) zakaz umieszczania na elewacjach od strony dróg publicznych elementów technicznego wyposażenia budynku oraz tablic i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem szyldów.

2. W obszarze planu zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr AZP 100-47/17 – ślad osadnictwa późno średniowiecznego XIV-XV w., oznaczone na rysunku planu, dla którego obowiązują wymagania wynikające z Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (Dz.U. 2014, poz. 1446 z późn. zm.).

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

§ 28

1. W obszarze planu zlokalizowane są udokumentowane złoża kopalin, których pokrywające się granice oznaczono na rysunku planu:

1) „Murcki” WK 319 – węgla kamiennego i metanu, jako kopaliny towarzyszącej;
2) „Murcki” MW 6691 – metanu.

2. Część obszaru planu objęta jest terenem górniczym „Murcki I”, którego granice oznaczono na rysunku planu.

Rozdział 8.
SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

§ 29

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, ustala się następujące parametry działek:

1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z tolerancją 10%;
2) dla terenów oznaczonych symbolami: **MN1–MN17**:

a) minimalna szerokość frontów działek:

- 16 m dla zabudowy wolnostojącej,

- 12 m dla zabudowy bliźniaczej,

b) minimalna powierzchnia działek:

- 600 m² dla zabudowy wolnostojącej,

- 350 m² dla zabudowy bliźniaczej;

3) dla terenów oznaczonych symbolami: **MU1-MU11, UM1-UM3, U1-U5**:

a) minimalna szerokość frontów działek:

- 16 m dla zabudowy wolnostojącej,

- 12 m dla zabudowy bliźniaczej,

b) minimalna powierzchnia działek:

- 800 m² dla zabudowy wolnostojącej,

- 500 m² dla zabudowy bliźniaczej;

4) dla terenów oznaczonych symbolami: **RM1-RM4, PU1-PU3**:

a) minimalna szerokość frontów działek – 18 m,

b) minimalna powierzchnia działek – 800 m².

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

§ 30

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

Rozdział 10.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 31

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 32

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

Przewodniczący Rady
Miasta Tychy

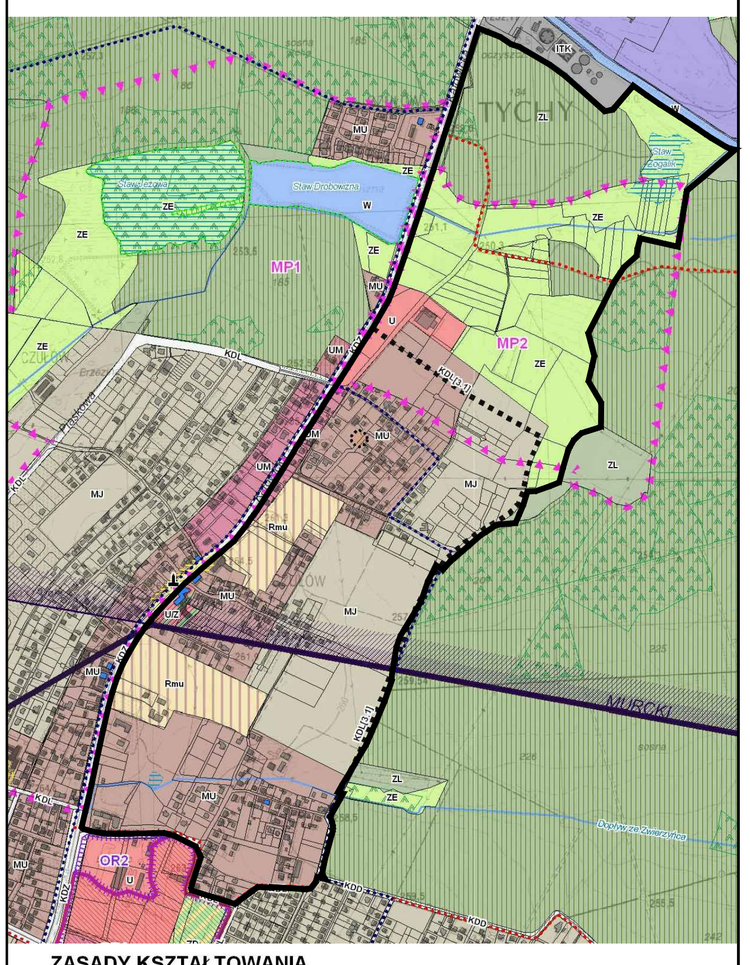
mgr Maciej Gramatyka

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

skala 1 : 10 000

KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ W ZAKRESIE PRZEZNACZENIA TERENU

granice obszaru objętego planem



ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ

KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW

- MJ - obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MU - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej
- UM - obszary zabudowy usługowo-mieszkaniowej niskiej
- U - obszary usługowe
- U/Z - obszary usług społecznych z zielenią urządzoną
- ZL - obszary leśne
- ZE - obszary zieleni i rolne w ciągach ekologicznych
- W - obszary wód powierzchniowych
- Rmu - obszary rolne /perspektywiczne rezerwy rozwojowe dla funkcji mieszkaniowo-usługowej/
- KD.. - obszary dróg i placów (w klasach: S(GP), GP, G, Z, L, D)

ELEMENTY STRUKTURY PRZESTRZENNEJ WYMAGAJĄCE ZACHOWANIA ORAZ REHABILITACJI

OBIEKTY I OBSZARY O WALORACH ZABYTKOWYCH WSKAZANE DO UJĘCIA W EWIDENCJI ZABYTKÓW

- dzieła architektury i budownictwa o wartości zabytkowej - budynki indywidualne

ZABYTKI ARCHEOLOGICZNE

- stanowiska archeologiczne

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO

KLASYFIKACJA FUNKCJONALNA DRÓG PUBLICZNYCH:

KDL - droga lokalna

KDD - droga dojazdowa (wybrane)

- [1.1] drogi planowane [numer odcinka - zgodnie z tekstem]
- [1.5] drogi planowane - przebieg do przesądzenia w miejscowym planie

POZOSTAŁE

- trasy rowerowe istniejące, planowane

OCHRONA ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW ORAZ OCHRONA PRZYRODY

OBSZARY WSKAZANE DO OCHRONY I ZACHOWANIA

- lasy ochronne

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

- MP... OBSZARY DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA PRZYSTĄPIĆ DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU (PRIORYTETOWE)

INNE SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW, KTÓRE NALEŻY UWZGLĘDNIĆ PRZY SPORZĄDZANIU MIEJSCOWYCH PLANÓW

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- cieki i zbiorniki wodne

ZL1
ZL2
R1
R2
R3
R4
R5
MU1
MN1
MN2
Z1
U1
PU1
MU2
MU3
MN3
U2
MN10
UM1
MN11
MU4
MN4
MU5
UM2
RM1
MN5
MN12
MU6
U3
MN13
KS1
MU7
UO1
MN14
MN6
MU8
MU9
RM2
MN8
MN7
MU10
U4
U5
MU11
PU2
Kd1
RM3
MN9
MN16
MN17
MN15
PU3
RM4
KDL1
KDD1
KDG1
KDG5
KDG6
KDG7
KDG8
KDG9
KDG10
KDG11
KDG12
KDG13
KDG14
KDG15
KDG16
KDG17
KDG18
KDG19
KDG20
KDG21
KDG22
KDG23
KDG24
KDG25
KDG26
KDG27
KDG28
KDG29
KDG30
KDG31
KDG32
KDG33
KDG34
KDG35
KDG36
KDG37
KDG38
KDG39
KDG40
KDG41
KDG42
KDG43
KDG44
KDG45
KDG46
KDG47
KDG48
KDG49
KDG50
KDG51
KDG52
KDG53
KDG54
KDG55
KDG56
KDG57
KDG58
KDG59
KDG60
KDG61
KDG62
KDG63
KDG64
KDG65
KDG66
KDG67
KDG68
KDG69
KDG70
KDG71
KDG72
KDG73
KDG74
KDG75
KDG76
KDG77
KDG78
KDG79
KDG80
KDG81
KDG82
KDG83
KDG84
KDG85
KDG86
KDG87
KDG88
KDG89
KDG90
KDG91
KDG92
KDG93
KDG94
KDG95
KDG96
KDG97
KDG98
KDG99
KDG100
KDG101
KDG102
KDG103
KDG104
KDG105
KDG106
KDG107
KDG108
KDG109
KDG110
KDG111
KDG112
KDG113
KDG114
KDG115
KDG116
KDG117
KDG118
KDG119
KDG120
KDG121
KDG122
KDG123
KDG124
KDG125
KDG126
KDG127
KDG128
KDG129
KDG130
KDG131
KDG132
KDG133
KDG134
KDG135
KDG136
KDG137
KDG138
KDG139
KDG140
KDG141
KDG142
KDG143
KDG144
KDG145
KDG146
KDG147
KDG148
KDG149
KDG150
KDG151
KDG152
KDG153
KDG154
KDG155
KDG156
KDG157
KDG158
KDG159
KDG160
KDG161
KDG162
KDG163
KDG164
KDG165
KDG166
KDG167
KDG168
KDG169
KDG170
KDG171
KDG172
KDG173
KDG174
KDG175
KDG176
KDG177
KDG178
KDG179
KDG180
KDG181
KDG182
KDG183
KDG184
KDG185
KDG186
KDG187
KDG188
KDG189
KDG190
KDG191
KDG192
KDG193
KDG194
KDG195
KDG196
KDG197
KDG198
KDG199
KDG200
KDG201
KDG202
KDG203
KDG204
KDG205
KDG206
KDG207
KDG208
KDG209
KDG210
KDG211
KDG212
KDG213
KDG214
KDG215
KDG216
KDG217
KDG218
KDG219
KDG220
KDG221
KDG222
KDG223
KDG224
KDG225
KDG226
KDG227
KDG228
KDG229
KDG230
KDG231
KDG232
KDG233
KDG234
KDG235
KDG236
KDG237
KDG238
KDG239
KDG240
KDG241
KDG242
KDG243
KDG244
KDG245
KDG246
KDG247
KDG248
KDG249
KDG250
KDG251
KDG252
KDG253
KDG254
KDG255
KDG256
KDG257
KDG258
KDG259
KDG260
KDG261
KDG262
KDG263
KDG264
KDG265
KDG266
KDG267
KDG268
KDG269
KDG270
KDG271
KDG272
KDG273
KDG274
KDG275
KDG276
KDG277
KDG278
KDG279
KDG280
KDG281
KDG282
KDG283
KDG284
KDG285
KDG286
KDG287
KDG288
KDG289
KDG290
KDG291
KDG292
KDG293
KDG294
KDG295
KDG296
KDG297
KDG298
KDG299
KDG300
KDG301
KDG302
KDG303
KDG304
KDG305
KDG306
KDG307
KDG308
KDG309
KDG310
KDG311
KDG312
KDG313
KDG314
KDG315
KDG316
KDG317
KDG318
KDG319
KDG320
KDG321
KDG322
KDG323
KDG324
KDG325
KDG326
KDG327
KDG328
KDG329
KDG330
KDG331
KDG332
KDG333
KDG334
KDG335
KDG336
KDG337
KDG338
KDG339
KDG340
KDG341
KDG342
KDG343
KDG344
KDG345
KDG346
KDG347
KDG348
KDG349
KDG350
KDG351
KDG352
KDG353
KDG354
KDG355
KDG356
KDG357
KDG358
KDG359
KDG360
KDG361
KDG362
KDG363
KDG364
KDG365
KDG366
KDG367
KDG368
KDG369
KDG370
KDG371
KDG372
KDG373
KDG374
KDG375
KDG376
KDG377
KDG378
KDG379
KDG380
KDG381
KDG382
KDG383
KDG384
KDG385
KDG386
KDG387
KDG388
KDG389
KDG390
KDG391
KDG392
KDG393
KDG394
KDG395
KDG396
KDG397
KDG398
KDG399
KDG400
KDG401
KDG402
KDG403
KDG404
KDG405
KDG406
KDG407
KDG408
KDG409
KDG410
KDG411
KDG412
KDG413
KDG414
KDG415
KDG416
KDG417
KDG418
KDG419
KDG420
KDG421
KDG422
KDG423
KDG424
KDG425
KDG426
KDG427
KDG428
KDG429
KDG430
KDG431
KDG432
KDG433
KDG434
KDG435
KDG436
KDG437
KDG438
KDG439
KDG440
KDG441
KDG442
KDG443
KDG444
KDG445
KDG446
KDG447
KDG448
KDG449
KDG450
KDG451
KDG452
KDG453
KDG454
KDG455
KDG456
KDG457
KDG458
KDG459
KDG460
KDG461
KDG462
KDG463
KDG464
KDG465
KDG466
KDG467
KDG468
KDG469
KDG470
KDG471
KDG472
KDG473
KDG474
KDG475
KDG476
KDG477
KDG478
KDG479
KDG480
KDG481
KDG482
KDG483
KDG484
KDG485
KDG486
KDG487
KDG488
KDG489
KDG490
KDG491
KDG492
KDG493
KDG494
KDG495
KDG496
KDG497
KDG498
KDG499
KDG500
KDG501
KDG502
KDG503
KDG504
KDG505
KDG506
KDG507
KDG508
KDG509
KDG510
KDG511
KDG512
KDG513
KDG514
KDG515
KDG516
KDG517
KDG518
KDG519
KDG520
KDG521
KDG522
KDG523
KDG524
KDG525
KDG526
KDG527
KDG528
KDG529
KDG530
KDG531
KDG532
KDG533
KDG534
KDG535
KDG536
KDG537
KDG538
KDG539
KDG540
KDG541
KDG542
KDG543
KDG544
KDG545
KDG546
KDG547
KDG548
KDG549
KDG550
KDG551
KDG552
KDG553
KDG554
KDG555
KDG556
KDG557
KDG558
KDG559
KDG560
KDG561
KDG562
KDG563
KDG564
KDG565
KDG566
KDG567
KDG568
KDG569
KDG570
KDG571
KDG572
KDG573
KDG574
KDG575
KDG576
KDG577
KDG578
KDG579
KDG580
KDG581
KDG582
KDG583
KDG584
KDG585
KDG586
KDG587
KDG588
KDG589
KDG590
KDG591
KDG592
KDG593
KDG594
KDG595
KDG596
KDG597
KDG598
KDG599
KDG600
KDG601
KDG602
KDG603
KDG604
KDG605
KDG606
KDG607
KDG608
KDG609
KDG610
KDG611
KDG612
KDG613
KDG614
KDG615
KDG616
KDG617
KDG618
KDG619
KDG620
KDG621
KDG622
KDG623
KDG624
KDG625
KDG626
KDG627
KDG628
KDG629
KDG630
KDG631
KDG632
KDG633
KDG634
KDG635
KDG636
KDG637
KDG638
KDG639
KDG640
KDG641
KDG642
KDG643
KDG644
KDG645
KDG646
KDG647
KDG648
KDG649
KDG650
KDG651
KDG652
KDG653
KDG654
KDG655
KDG656
KDG657
KDG658
KDG659
KDG660
KDG661
KDG662
KDG663
KDG664
KDG665
KDG666
KDG667
KDG668
KDG669
KDG670
KDG671
KDG672
KDG673
KDG674
KDG675
KDG676
KDG677
KDG678
KDG679
KDG680
KDG681
KDG682
KDG683
KDG684
KDG685
KDG686
KDG687
KDG688
KDG689
KDG690
KDG691
KDG692
KDG693
KDG694
KDG695
KDG696
KDG697
KDG698
KDG699
KDG700
KDG701
KDG702
KDG703
KDG704
KDG705
KDG706
KDG707
KDG708
KDG709
KDG710
KDG711
KDG712
KDG713
KDG714
KDG715
KDG716
KDG717
KDG718
KDG719
KDG720
KDG721
KDG722
KDG723
KDG724
KDG725
KDG726
KDG727
KDG728
KDG729
KDG730
KDG731
KDG732
KDG733
KDG734
KDG735
KDG736
KDG737
KDG738
KDG739
KDG740
KDG741
KDG742
KDG743
KDG744
KDG745
KDG746
KDG747
KDG748
KDG749
KDG750
KDG751
KDG752
KDG753
KDG754
KDG755
KDG756
KDG757
KDG758
KDG759
KDG760
KDG761
KDG762
KDG763
KDG764
KDG765
KDG766
KDG767
KDG768
KDG769
KDG770
KDG771
KDG772
KDG773
KDG774
KDG775
KDG776
KDG777
KDG778
KDG779
KDG780
KDG781
KDG782
KDG783
KDG784
KDG785
KDG786
KDG787
KDG788
KDG789
KDG790
KDG791
KDG792
KDG793
KDG794
KDG795
KDG796
KDG797
KDG798
KDG799
KDG800
KDG801
KDG802
KDG803
KDG804
KDG805
KDG806
KDG807
KDG808
KDG809
KDG810
KDG811
KDG812
KDG813
KDG814
KDG815
KDG816
KDG817
KDG818
KDG819
KDG820
KDG821
KDG822
KDG823
KDG824
KDG825
KDG826
KDG827
KDG828
KDG829
KDG830
KDG831
KDG832
KDG833
KDG834
KDG835
KDG836
KDG837
KDG838
KDG839
KDG840
KDG841
KDG842
KDG843
KDG844
KDG845
KDG846
KDG847
KDG848
KDG849
KDG850
KDG851
KDG852
KDG853
KDG854
KDG855
KDG856
KDG857
KDG858
KDG859
KDG860
KDG861
KDG862
KDG863
KDG864
KDG865
KDG866
KDG867
KDG868
KDG869
KDG870
KDG871
KDG872
KDG873
KDG874
KDG875
KDG876
KDG877
KDG878
KDG879
KDG880
KDG881
KDG882
KDG883
KDG884
KDG885
KDG886
KDG887
KDG888
KDG889
KDG890
KDG891
KDG892
KDG893
KDG894
KDG895
KDG896
KDG897
KDG898
KDG899
KDG900
KDG901
KDG902
KDG903
KDG904
KDG905
KDG906
KDG907
KDG908
KDG909
KDG910
KDG911
KDG912
KDG913
KDG914
KDG915
KDG916
KDG917
KDG918
KDG919
KDG920
KDG921
KDG922
KDG923
KDG924
KDG925
KDG926
KDG927
KDG928
KDG929
KDG930
KDG931
KDG932
KDG933
KDG934
KDG935
KDG936
KDG937
KDG938
KDG939
KDG940
KDG941
KDG942
KDG943
KDG944
KDG945
KDG946
KDG947
KDG948
KDG949
KDG950
KDG951
KDG952
KDG953
KDG954
KDG955
KDG956
KDG957
KDG958
KDG959
KDG960
KDG961
KDG962
KDG963
KDG964
KDG965
KDG966
KDG967
KDG968
KDG969
KDG970
KDG971
KDG972
KDG973
KDG974
KDG975
KDG976
KDG977
KDG978
KDG979
KDG980
KDG981
KDG982
KDG983
KDG984
KDG985
KDG986
KDG987
KDG988
KDG989
KDG990
KDG991
KDG992
KDG993
KDG994
KDG995
KDG996
KDG997
KDG998
KDG999
KDG1000
ul. Bielska
ul. Oświęcimska
ul. Katowicka
ul. Kraszewskiego
ul. Majerowska
ul. Grabowa
ul. Wyspiańskiego
ul. Żwirki i Wigury
ul. Żwirki i Wigury
ul. Żwirki i Wigury

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVIII/598/17

Rady Miasta Tychy

z dnia 22 czerwca 2017 r.

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXXVIII/598/17
Rady Miasta Tychy
z dnia 22 czerwca 2017 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Katowickiej, rzeki Mlecznej, kompleksu leśnego oraz ulicy Pod Lasem i Zwierzynieckiej w Tychach – etap I.

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. 2017. poz. 1073 z późn. zm.):

1. Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 4 października do 2 listopada 2016 r., projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Katowickiej, rzeki Mlecznej, kompleksu leśnego oraz ulicy Pod Lasem i Zwierzynieckiej w Tychach – etap I, zwanego dalej projektem planu, w wyznaczonym terminie wniesiono następujące uwagi:

1) uwaga złożona w dniu 10 października 2016 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 06-10-2016), odnoszącą się do terenu KDD8 i dotycząca utrzymania projektowanego rozwiązania – połączenia ul. Grabowej;
2) uwaga złożona w dniu 10 października 2016 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 10-10-2016), odnoszącą się do działki ewidencyjnej nr 223/1 na terenie MU1, dotycząca rozszerzenia dopuszczalnego pakietu rodzajów usług, z uwzględnieniem usług o większej uciążliwości oraz zmiany wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu w celu zwiększenia powierzchni i intensywności zabudowy;
3) uwaga złożona w dniu 10 października 2016 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 10-10-2016), odnoszącą się do działek nr: 950/77, 1371/77, 1593/77 i dotycząca uwzględnienia w projekcie planu wydzielonej geodezyjnie drogi stanowiącej dojazd do ww. działek, jako droga publiczna klasy dojazdowej;
4) uwaga złożona w dniu 24 października 2016 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 24-10-2016), odnoszącą się do działki nr: 239/53 i dotycząca przesunięcia terenu drogi publicznej KDL1 poza granicę ww. działki – przyjąć częściowo.
5) uwaga złożona w dniu 9 listopada 2016 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 08-11-2016), odnoszącą się do terenu KDD8 i dotycząca utrzymania projektowanego rozwiązania – połączenia ul. Grabowej;
6) uwaga złożona w dniu 9 listopada 2016 r. przez mieszkańców dzielnicy Czułów (pismo z dnia 31-10-2016), odnoszącą się do terenu KDD8 i dotycząca sprzeciwu wobec projektowanego rozwiązania – połączenia ul. Grabowej;
7) uwaga złożona w dniu 14 listopada 2016 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 10-11-2016), odnoszącą się do terenu KDD10 i dotycząca powiększenia skrzyżowania ul. Wiosennej z ul. Grabową;
8) uwaga złożona w dniu 15 listopada 2016 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 14-11-2016), odnoszącą się do działek nr 1532/70 i 68 na terenach R1, R5, RM2, MN9, dotycząca zwiększenia obszaru zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, zmiany przeznaczenia fragmentu działki 1532/70 (teren MN9) na cele zabudowy produkcyjno-usługowej, a także usunięcia wyszczególnionych zakazów w §14 projektu planu – przyjąć częściowo.
9) uwaga złożona w dniu 15 listopada 2016 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 10-11-2016), odnoszącą się do działki nr 1931/45 na terenie R5, dotycząca zwiększenia obszaru zabudowy mieszkaniowej MN – przyjąć częściowo.

10) uwaga złożona w dniu 16 listopada 2016 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 10-11-2016), odnoszącą się do terenu KDD8 i dotycząca utrzymania projektowanego rozwiązania – połączenia ul. Grabowej;
11) uwaga złożona w dniu 16 listopada 2016 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 10-11-2016), odnoszącą się do działek nr: 1870/69, 1871/69, 413/47, 2038/47, 2039/47, 1376/47 na terenach: R2, R3, R4, KDW2, dotycząca likwidacji terenu KDW2 zwiększenia obszaru zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej, zmiany przeznaczenia fragmentu działki nr 2039/47 (teren R3) na cele zabudowy produkcyjno-usługowej, a także zmiany wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu w celu zwiększenia powierzchni i intensywności zabudowy – przyjąć częściowo.
12) uwaga złożona w dniu 16 listopada 2016 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 15-11-2016), odnoszącą się do działek nr: 871/77, 528/124 na terenie MN17, dotycząca zmiany przeznaczenia przedmiotowych działek na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej i produkcyjno-usługowej;
13) uwaga złożona w dniu 16 listopada 2016 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 14-11-2016), odnoszącą się do działki nr 222/1 na terenie R1, dotycząca zmiany przeznaczenia działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodniez decyzją ustalającą warunki zabudowy;
14) uwaga złożona w dniu 17 listopada 2016 r. przez mieszkańców ul. Modrzewiowej (pismo z dnia 15-11-2016) , odnoszącą się do działek nr: 1963/42, 65 na terenie KDL1 projektowanej drogi lokalnej, dotycząca sprzeciwu dla połączenia ulicy Modrzewiowej z planowaną drogą KDL1;

2. Rada Miasta Tychy postanawia, że:

1) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 1**, została **przyjęta**.
2) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 2**, została **odrzucona**.

Działka nr 223/1 zgodnie z decyzją Nr 176/2015 z dnia 19-06-2015, ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, jest przeznaczona częściowo pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz budynek „usługowo-handlowo-mieszkalny z przeznaczeniem pod działalność gastronomiczną, handel, usługi, powierzchnię biurową". Natomiast Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tychy określa dla przedmiotowej nieruchomości kierunek zagospodarowania oznaczony jako: ZE - obszary zieleni i rolne w ciągach ekologicznych. Kierunek ten jest sprzeczny z w/w decyzją, niemniej jednak Studium dopuszcza ustalanie w planach miejscowych przeznaczeń sprzecznych z kierunkami zagospodarowania, jeżeli jest to zgodne ze stanem rzeczywistym lub z prawomocnym pozwoleniem na budowę. Jakkolwiek w omawianym przypadku pozwolenie takie zostało wydane, tak jego usankcjonowanie należy traktować w kategorii „dopuszczalnego zakresu zmian przeznaczenia terenów", co wiąże się z zastosowaniem ograniczeń, ustalonych odpowiednio w ramach kierunku zagospodarowania „ZE". Jednym z tych ograniczeń jest zasada priorytetu wiodącej funkcji przyrodniczej i rekreacyjnej nad funkcjami potencjalnie kolidującymi pod względem estetyki i ładu przestrzennego. W związku z powyższym projekt planu wprowadza adekwatne do uwarunkowań lokalnych ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym w odniesieniu do funkcji oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

3) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 3**, została **odrzucona**.

O zakwalifikowaniu drogi do odpowiedniej kategorii dróg publicznych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1440), przesądza jej funkcja w sieci drogowej. Nie stanowi drogi publicznej, czyli takiej, z której może korzystać każdy i która ma odpowiednie znaczenie w układzie komunikacyjnym gminy, droga będąca ślepym dojazdem zaledwie do kilku lub kilkunastu nieruchomości. Taką drogę należy zakwalifikować w planie miejscowym do dróg wewnętrznych. Drogi te nie tworzą podstawowego układu komunikacyjnego, natomiast ewentualne włączanie ich do tego układu powinno odbywać się w oparciu o przesłanki techniczno użytkowe, a także z uwzględnieniem strategii rozwoju sieci drogowej i możliwości finansowych gminy w zakresie przejęcia gruntów pod drogi publiczne. W konsekwencji włączenia przedmiotowego dojazdu do sieci dróg publicznych, należałoby przyjąć ten sam sposób postępowania w stosunku do wielu innych istniejących dojazdów do posesji w obszarze planu.

4) Uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 4**, została uwzględniona częściowo, poprzez korektę przebiegu pasa drogowego.

Przesunięcie pasa drogowego całkowicie poza obszar wnioskowanej nieruchomości nie jest możliwe, z uwagi na warunki techniczno-użytkowe drogi, a także stan własnościowy gruntów.

5) Uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 5**, została **przyjęta**.
6) Uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 6**, została **odrzucona**.

Połączenie ul. Grabowej jest konieczne ze względu na udrożnienie układu komunikacyjnego obsługującego nowe tereny zabudowy jednorodzinnej przeznaczone na ten cel w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tychy. Plan miejscowy zgodnie ze swoją delegacją ustawową realizuje politykę przestrzenną gminy, również w zakresie przeznaczania nowych terenów pod zabudowę, zapewniając jednocześnie dostęp do dróg publicznych, kształtując układ stanowiący niezbędną obsługę komunikacyjną. Kwestie bezpieczeństwa i organizacji ruchu pozostają w gestii zarządcy drogi.

7) Uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 7**, została **przyjęta**.
8) Uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 8**, została **przyjęta częściowo**.

W odniesieniu do działki nr 1532/70 nie uwzględnia się możliwości realizacji zabudowy produkcyjno-usługowej z uwagi na niezgodność tej funkcji z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium dla przedmiotowego obszaru. Natomiast teren zabudowy mieszkaniowej zostaje ograniczony zgodnie z wydaną decyzją Nr 208/2013 ustalającą warunki zabudowy.

W odniesieniu do działki nr 68 nie uwzględnia się możliwości realizacji zabudowy typowo zagrodowej oraz usługowej (związanej z hotelarstwem) z uwagi na niezgodność tej funkcji z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium dla przedmiotowego obszaru. Jednocześnie dopuszcza się zgodnie z ustaleniami Studium możliwość realizacji stadniny koni wraz z zabudową związaną funkcjonalnie z tą działalnością.

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie usunięcia wyszczególnionych zakazów w §14 projektu planu, odnoszących się do elementów zagospodarowania mogących pogarszać estetykę otoczenia, z wyjątkiem zakazu „urządzania poza budynkami miejsc produkcji, magazynowania lub gromadzenia towarów…”

9) Uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 9**, została **przyjęta częściowo**.

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie przeznaczenia wschodniej części działki, na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Należy zauważyć, że układ komunikacyjny w obszarze planu posiada znaczne niedomagania, w tym utrudniony wyjazd z ul. Modrzewiowej na ul. Katowicką. Stworzenie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej na całym wnioskowanym terenie wymagałoby w pierwszej kolejności modernizacji i rozbudowy podstawowego układu komunikacyjnego w obszarze planu, z uwagi na zbyt dużą ilość nowych budynków mieszkaniowych możliwych do zlokalizowania. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, nakazuje „wykluczyć sposoby zagospodarowania (…) generujące ruch samochodowy uciążliwy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”. Ponadto zaproponowany zakres przestrzenny zmian narusza zasady efektywnego gospodarowania przestrzenią, o których mowa w art. 1 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.).

Tereny w bezpośrednim sąsiedztwie kompleksu leśnego stanowić będą perspektywiczną rezerwę gruntów pod zabudowę, gdy pozostałe tereny o funkcji mieszkaniowej zostaną w większości zainwestowane.

10) Uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 10**, została **przyjęta**.
11) Uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 11**, została **przyjęta częściowo**.

Przyjęto uwagę w zakresie przeznaczenia terenów na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej. Nie uwzględnia się uwagi w zakresie likwidacji terenu KDW2. Stworzenie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej na całym wnioskowanym terenie

wymaga rozbudowy podstawowego układu komunikacyjnego w obszarze planu, a nie jego ograniczania czy eliminacji.

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie przeznaczenia części nieruchomości dla potrzeb zabudowy produkcyjno-usługowej, z powodu niezgodności zaproponowanej funkcji z ustalonymi w Studium kierunkami zagospodarowania dla jednostki planistycznej „MJ - obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej".

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zwiększenia powierzchni zabudowy pojedynczych budynków, w szczególności budynków inwentarskich – gdyż zgodnie z ustaleniami studium należy je ograniczać w ramach jednostki „MJ - obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej".

12) Uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 12**, została **odrzucona**.

Zaproponowane przeznaczenie terenu pod zabudowę produkcyjno-usługową jest niezgodne z ustaleniami Studium, które w ramach jednostki planistycznej „MJ - obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej" nie dopuszcza rozwoju przedmiotowej funkcji. Natomiast przeznaczenie nieruchomości na cele zabudowy zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej narusza ustalone w Studium zasady współistnienia funkcji podstawowych i dopuszczalnych w ramach jednostki planistycznej „MJ", w części „B II" §1 pkt 4.1.1, 4.1.3 oraz 4.2.

13) Uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 13**, została **przyjęta**.

Uwagę uwzględniono w oparciu o treść decyzji nr 253/2016 z dnia 15-09-2016 ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, na którą powołano się w uwadze.

14) Uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 14**, została **odrzucona**.

Nie uwzględnia się uwagi ponieważ projektowana droga lokalna KDL1 jest konieczna z punktu widzenia obsługi nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę w obszarze planu. Jej przebieg wynika ponadto z ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tychy.

3. Rada Miasta Tychy stwierdza, że do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 17 stycznia do 14 lutego 2017 r., w wyznaczonym terminie wniesiono następujące uwagi:

1) uwaga złożona w dniu 23 lutego 2017 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 21-02-2017), dotycząca:

a) połączenia terenów: **MN14, MU8, MU9, RM1** i **RM2** i przeznaczenia ich wyłącznie na zabudowę zagrodową,

b) usunięcia terenu drogi wewnętrznej **KDW2**,

c) przeznaczenia terenów: **UM2** i **MN13** na zabudowę zagrodową oraz usunięcia terenu drogi wewnętrznej **KDW1**;

2) uwaga, złożona w dniu 28 lutego 2017 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 27-02-2017), dotycząca:

a) usunięcia terenu drogi wewnętrznej **KDW4**,

b) zmiany przeznaczenia fragmentu działki 239/53 odpowiednio na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową zgodnie z załącznikiem graficznym;

3) uwaga, złożona w dniu 31 stycznia 2017 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 31-01-2017 r.), dotyczącą zmiany minimalnego kąta nachylenia połaci dachowych na: 25°;

4) uwaga złożona w dniu 23 lutego 2017 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 23-02-2017 r.), dotycząca:

a) przeznaczenia terenów U4 i U5 pod zabudowę produkcyjno-usługową,

b) przeznaczenia działki nr 57 w całości pod zabudowę,

c) przeznaczenia działki nr 37 pod zabudowę zagrodową związaną z hodowlą koni;

5) uwaga złożona w dniu 27 lutego 2017 r. przez 68 osób - mieszkańców dzielnicy Czułów (pismo z dnia 27-02-2017 r.), dotycząca rezygnacji z połączenia ul. Grabowej;

6) uwaga złożona w dniu 28 lutego 2017 r. przez osobę fizyczną, wraz z listą 25 osób - mieszkańców dzielnicy Czułów (pismo z dnia 27-02-2017 r.), dotycząca poparcia dla połączenia ul. Grabowej.

4. Rada Miasta Tychy postanawia, że:

1) uwaga, o której mowa w **ust. 3 pkt 1 lit. a** została **przyjęta w części** dotyczącej przeznaczenia terenów: **MU9** i **RM2** wyłącznie pod zabudowę zagrodową. Natomiast w związku z usunięciem terenu drogi wewnętrznej **KDW2** tereny: **RM1**, **MU8 i MN14** przeznacza się na grunty rolne, zgodnie z dotychczasowym sposobem zagospodarowania, w celu utrzymania terenów wolnych od zabudowy jako perspektywiczne tereny rozwojowe dla funkcji mieszkaniowo-usługowych, o których mowa w Studium, wraz z infrastrukturą drogową;
2) uwaga, o której mowa w **ust. 3 pkt 1 lit. b**, została **przyjęta**;
3) uwaga, o której mowa w **ust. 3 pkt 1 lit. c**, została **przyjęta**;
4) uwaga, o której mowa w **ust. 3 pkt 2 lit. a**, została **przyjęta**;
5) uwagę, o której mowa w **ust. 3 pkt 2 lit. b**, uznano za **bezprzedmiotową**, ponieważ dotyczy obszaru projektu planu położonego poza terenami podlegającymi ponownemu wyłożeniu do publicznego wglądu;
6) uwagi, o których mowa w **ust. 3 pkt 3 - 6** uznano za **bezprzedmiotowe**, ponieważ dotyczą obszaru projektu planu położonego poza terenami podlegającymi ponownemu wyłożeniu do publicznego wglądu.

5. Rada Miasta Tychy stwierdza, że do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 11 kwietnia do 12 maja 2017 r., w wyznaczonym terminie wniesiono następujące uwagi:

1) uwaga zbiorowa, złożona w dniu 23 maja 2017 r., przez mieszkańców ulicy Modrzewiowej (pismo z dnia 11-05-2017), odnosząca się do działek nr: 1963/42, 65 na terenie projektowanej drogi lokalnej **KDL1**, dotyczącą sprzeciwu dla połączenia ulicy Modrzewiowej z planowaną drogą **KDL1**;
2) uwaga, złożona w dniu 26 maja 2017 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 25-05-2017), dotycząca:

a) wydzielenia z terenu **MN9**, terenu usługowego o symbolu literowym **U**, z dopuszczeniem usług związanych z naprawą i obsługą pojazdów,

b) powiększenia terenu **MN9** zgodnie z załącznikiem graficznym,

c) likwidacji nieprzekraczalnej linii zabudowy z terenu **RM3** na styku z terenami **MN6** i **R5**;

3) uwaga, złożona w dniu 26 maja 2017 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 25-05-2017), dotycząca:

a) rozszerzenia terenu **RM2** na teren **R4**,

b) likwidacji nieprzekraczalnej linii zabudowy z terenu **RM2**.

6. Rada Miasta Tychy postanawia, że:

1) uwaga, o której mowa w **ust. 5 pkt 1** została **odrzucona**, ponieważ projektowana droga lokalna **KDL1** w zaproponowanym kształcie, jest konieczna z punktu widzenia obsługi nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę w obszarze planu. Jej przebieg wynika ponadto z ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tychy.
2) uwaga, o której mowa w **ust. 5 pkt . 2 lit. a**, została **odrzucona**, ponieważ wnioskowana funkcja koliduje z zapisami studium - które dopuszczając w ramach jednostki planistycznej MU funkcję usługową (w tym również obsługę pojazdów), wymagają jednocześnie zastosowania odpowiednich warunków i wytycznych z zakresu ładu przestrzennego i ochrony środowiska, m.in. przytoczonych poniżej:

„4.1. W miejscowych planach należy uściślić przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów, w szczególności:

4.1.1. określić, które spośród podstawowych i dopuszczalnych kierunków przeznaczenia terenu mogą być realizowane w obrębie obszaru, przyjmując zarazem ustalenia zapewniające ochronę prywatności mieszkańców i kształtowanie wysokiej estetyki środowiska zamieszkania;

4.1.2. wykluczyć lokalizację zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi bądź w inny sposób znacząco oddziałujących na środowisko (w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska);

4.1.3. wykluczyć inne sposoby zagospodarowania mogące przyczynić się do pogorszenia estetyki otoczenia lub być źródłem uciążliwości dla mieszkańców";

3) uwaga, o której mowa w **ust. 5 pkt 2 lit. b**, została **przyjęta**;
4) uwaga, o której mowa w **ust. 5 pkt 2 lit. c**, została **przyjęta**;
5) uwaga, o której mowa w **ust. 5 pkt 3 lit. a**, została **odrzucona**;

Ustalenie terenu R4 zapewnia dystans przestrzenny pomiędzy terenem RM2 a istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną na terenie MN14, celem odseparowania zabudowy zagrodowej - mogącej znacząco negatywnie wpływać na warunki mieszkaniowe. Jednocześnie należy zaznaczyć, że teren RM2 obecnie posiada około 85% powierzchni niezabudowanej, która wystarczająco odpowiada potencjalnym potrzebom gospodarstw rolnych w zakresie nowej zabudowy, wziąwszy pod uwagę mało korzystną lokalizację dla rozwoju działalności rolniczej. Natomiast teren rolniczy o symbolu R4, zgodnie z ustaleniami planu będzie użytkowany w dotychczasowy sposób.

6) uwaga, o której mowa w **ust. 5 pkt 3 lit. b**, została **przyjęta**.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVIII/598/17

Rady Miasta Tychy

z dnia 22 czerwca 2017 r.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXXVIII/598/17
Rady Miasta Tychy
z dnia 22 czerwca 2017 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 ulicy Katowickiej, rzeki Mlecznej, kompleksu leśnego oraz ulicy Pod Lasem i Zwierzynieckiej w Tychach – etap I.

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz.U. 2017, poz. 1073 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 ulicy Katowickiej, rzeki Mlecznej, kompleksu leśnego oraz ulicy Pod Lasem i Zwierzynieckiej w Tychach – etap I** należy budowa:

a) nowych odcinków dróg publicznych na terenach oznaczonych symbolami KDL1, KDD4, KDD5, KDD7 wraz z oświetleniem i kanalizacją deszczową,

b) nowych odcinków sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej na terenach, o których mowa w lit. a;

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.