UCHWAŁA NR……/……/19

RADY MIASTA TYCHY

z dnia …… 2019 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2018 poz. 994 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2018 poz. 1945 z późn. zm.), art. 12 ust. 3 Ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015, poz. 774 z późn. zm.), na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Przestrzennej i Infrastruktury,

Rada Miasta Tychy

stwierdza,

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach – etap III nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”, przyjętego Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.,

i uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach – etap III, 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, wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
   3) Rozdział 3 - Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
   4) Rozdział 4 - Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
   6) Rozdział 5 - Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
   7) Rozdział 6 - Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
   8) Rozdział 7 - Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
   9) Rozdział 8 - Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
   10) 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

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. 53,5 ha w granicach określonych na rysunku planu i stanowi III 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 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 oraz **§6**.
2) informacyjne:
   a) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV,
   b) teren górniczy KWK Bolesław Śmiały - Łaziska II,
   c) istniejąca sieć wodociągowa magistralna "Go-Cza I",
   d) istniejąca sieć gazowa podwyższonego ciśnienia relacji Szopienice - Przegędza,
   e) strefa zalewu wodami o prawdopodobieństwie pojawienia się p - 1% - na podstawie opracowania z 2009 r. firmy MGGP S. A. z Krakowa pn. „Strefa zalewu wodami o prawdopodobieństwie pojawienia się p - 1% wraz z koncepcją ochrony przeciwpowodziowej”.

§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, dróg wewnętrznych, parkingów terenowych, podziemnych części budynków, o ile z treści planu nie wynika inaczej;

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, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2015, poz. 1422);
6) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektów budowlanych, w tym wysokość:
   a) budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi ponad budynkami - mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyżej położonego elementu instalacji lub urządzenia technicznego,
   b) budowli stanowiących całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – mierzona od najniższego poziomu terenu na zewnętrznym obrysie obiektu do najwyżej położonego elementu budowli, małej architektury lub obiektu tymczasowego;
7) **powierzchnia zabudowy budynków** - powierzchnia zabudowy budynków, o której mowa w Polskiej Normie, dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych PN-ISO 9836: 1997, przywołanej w Rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2018, poz. 1935);
8) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu w granicach działki budowlanej zajęta przez budynki (powierzchnia zabudowy budynków) lub inne obiekty budowlane, których charakterystycznym parametrem jest powierzchnia zabudowy, a zwłaszcza: altany, wiaty, garaże, tymczasowe obiekty budowlane;
9) **zabudowa** – obiekty budowlane, w tym budynki, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, drogami wewnętrznymi, dojazdami, garażami, budynkami gospodarczymi, parkingami, zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
10) **zieleń urządzona** – zespoły zieleni ukształtowane w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem lokalizacji placów zabaw, urządzeń sportowych, obiektów małej architektury, ciągów pieszych lub rowerowych oraz ciągów pieszo-jezdnych;
11) **usługi społeczne** - usługi związane z zaspokojeniem zbiorowych i ogólnospołecznych potrzeb ludności, jak usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji oraz opieki zdrowotnej, pomocy społecznej, publicznej administracji, punkty i urzędy pocztowe, usługi z zakresu utrzymania porządku publicznego i bezpieczeństwa;
12) **usługi biurowe** - działalność administracji publicznej i gospodarczej, usługi finansowe i ubezpieczeniowe, działalność związana z obsługą rynku nieruchomości, biura projektowe i rachunkowe, kancelarie, agencje reklamowe, redakcje prasowe, a także inna podobna działalność prowadzona w biurach;
13) **usługi drobne** – usługi handlu detalicznego, gastronomii, usługi szewskie, krawieckie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, ochrony zdrowia, naprawa artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, studia wizażu i odchudzania, solaria, gabinety masażu, punkty apteczne i apteki, pralnie, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
14) **terenowe obiekty sportu i rekreacji** - urządzenia lub zespoły urządzeń na wolnym powietrzu służące do sportu i rekreacji;
15) **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 2016 r. poz.1034 z późn. zm.).

§6

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

1) **MN1** – **MN18** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) **UO1** - teren zabudowy usługowej w zakresie usług społecznych;
3) **UK1** - teren zabudowy usługowej w zakresie kultu religijnego;
4) **US1, US2** - tereny sportu i rekreacji;
5) **RM1, RM2** - tereny zabudowy zagrodowej;
6) **R1, R2** - tereny rolne;
7) **ZP1** – **ZP3** - tereny zieleni urządzonej;
8) **Z1** – **Z2** - tereny zieleni;
9) **WS1, WS2** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
10) **KS1** - teren parkingów terenowych;
11) **KDL1**, **KDL2** - tereny komunikacji – drogi publiczne klasy lokalnej;
12) **KDD1** – **KDD11** - tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej;
13) **KDW1** - teren komunikacji – droga wewnętrzna.

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

§7

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolami: **MN1 – MN18**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem w lokalach usługowych usług: drobnych, biurowych i społecznych;
2) forma zabudowy – wolnostojąca;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
   a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 1,5 m,
   b) schodów zewnętrznych, pochylni dla osób niepełnosprawnych;
4) intensywność zabudowy - min. 0,01, maks. 1,0;
5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
   a) dla terenów o symbolach: **MN2, MN4, MN6, MN9, MN10, MN11** - maks. 25%,
   b) dla terenów o symbolach: **MN1, MN3, MN5, MN7, MN8, MN12** - maks. 30%,
   c) dla terenów o symbolach **MN13 - MN18** - maks. 35%;
6) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
   a) mieszkalnego o wysokości powyżej 6,0 m - maks. 250,0 m²,
   b) garażowego i gospodarczego - maks. 80,0 m²;
7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
   a) dla terenów o symbolach: **MN13 - MN18** – min. 40%,
   b) dla terenów o symbolach innych niż wymienione w **lit. a** - min. 45%;
8) geometria dachów:
   a) budynków mieszkalnych - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 42°, z dopuszczeniem innych form geometrii dachów dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
   b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących:
      – dachy płaskie,
      – dachy jednospadowe, dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 42°,
   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) warunków, o których mowa 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) warunków, o których mowa w **pkt 8 i 12** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu, kolorystyki połaci dachowych jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§22**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1-8**;
12) nakaz realizacji pokryć dachowych dla dachów innych niż dachy płaskie w kolorze brązowym, grafitowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;
13) zakaz lokalizacji:
a) tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy,
b) urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
c) budynków gospodarczych lub garaży o elewacji z blachy;
14) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
15) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów umieszczanych na budynkach lub ogrodzeniach, o powierzchni nie większej niż 1,5 m² i o łącznej powierzchni nie większej niż 3,0 m² w odniesieniu do działki budowlanej;
16) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla pojedynczego budynku mieszkalnego - min. 600 m².

§8

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

1) przeznaczenie:
a) zabudowa usługowa, w zakresie usług społecznych,
b) terenowe obiekty sportu i rekreacji;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 30%;
4) intensywność zabudowy - min. 0,01, maks. 1,2;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 40%;
6) geometria dachów:
a) budynków usługowych:
– dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 35°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
– dachy płaskie,
b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących:
- dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 35°,
- dachy płaskie,

c) obiektów małej architektury - dowolna;

7) wysokość zabudowy - maks. 14,0 m, w tym budynków:
   a) usługowych - maks. 9,0 m,
   b) innych niż wymienione w **lit. a** oraz obiektów małej architektury - maks. 5,0 m;
8) 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 warunku, o którym mowa w **pkt 6** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
9) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§22**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1-6**;
10) zakaz lokalizacji:
   a) tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy;
   b) budynków gospodarczych lub garaży;
   c) ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy
   d) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów umieszczanych na budynkach lub ogrodzeniach, o powierzchni nie większej niż 1,5 m² i o łącznej powierzchni nie większej niż 3,0 m² w odniesieniu do działki budowlanej.

§9

Dla **terenu zabudowy usługowej w zakresie kultu religijnego**, oznaczonego symbolem **UK1**, ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) zabudowa usługowa w zakresie kultu religijnego wraz z zapleczem mieszkalno-socjalnym,
   b) dopuszczenie usług w zakresie: kultury, oświaty, edukacji i pomocy społecznej, handlu związanego z przeznaczeniem o którym mowa w **lit. a**;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 45%;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 25%;
5) intensywność zabudowy - min. 0,01, maks. 1,2;
6) geometria dachów - dowolna;
7) wysokość zabudowy - maks. 27,0 m, w tym wysokość:
   a) budynków usługowych w zakresie kultu religijnego wraz z wbudowanym zapleczem mieszkalno-socjalnym, wież, dzwonnic - maks. 22,0 m,
   b) budynków zaplecza mieszkalno-socjalnego i budynków usługowych o których mowa w **pkt. 1 lit b** - maks. 10,0 m,
   c) wiat wolnostojących, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - maks. 6,0 m;
8) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§22**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-6**;
9) zakaz lokalizacji:
   a) budynków gospodarczych, garaży,
   b) ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;

§10

Dla **terenu sportu i rekreacji**, oznaczonego symbolem **US1**, ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) zieleń urządzona,

b) terenowe obiekty sportu i rekreacji, z zakresu jazdy konnej;

2) dopuszczenie lokalizacji:
   a) obiektów tymczasowych: przykryć namiotowych, powłok pneumatycznych;
   b) urządzeń wodnych, w tym suchych zbiorników retencyjnych;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - min. 75%;
4) geometria dachów - dowolna;
5) wysokość zabudowy – maks. 16,0 m, w tym:
   a) obiektów tymczasowych - maks. 14,0 m,
   b) obiektów innych niż wymienione w **lit. a** oraz obiektów małej architektury - maks. 5,0 m;
6) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§22**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1-4**;
7) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
8) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów umieszczanych na budynkach lub ogrodzeniach, o powierzchni nie większej niż 1,5 m² i o łącznej powierzchni nie większej niż 3,0 m² w odniesieniu do działki budowlanej.

§11

Dla **terenu sportu i rekreacji**, oznaczonego symbolem **US2**, ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) zieleń urządzona,
   b) terenowe obiekty sportu i rekreacji, z zakresu jazdy konnej;
2) dopuszczenie lokalizacji budynków stajni, zaplecza sanitarnego, socjalnego i technicznego;
3) nieprzekraczalne linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 10%;
5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku - maks. 250,0 m^2;
6) intensywność zabudowy - min. 0,01, maks. 0,1;
7) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - min. 65%;
8) geometria dachów - dowolna;
9) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m, w tym budynków, tymczasowych obiektów budowlanych, obiektów małej architektury - maks. 6,0 m;
10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 22**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1-8**;
11) zakaz lokalizacji:
    a) tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy;
    b) ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy,
    c) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów umieszczanych na budynkach lub ogrodzeniach, o powierzchni nie większej niż 1,5 m² i o łącznej powierzchni nie większej niż 3,0 m² w odniesieniu do działki budowlanej.

§12

Dla **terenów zabudowy zagrodowej**, oznaczonych symbolami **RM1** – **RM2**, ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach ogrodniczych,
   b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem w lokalach usługowych usług: drobnych, biurowych i społecznych;
2) forma zabudowy - wolnostojąca;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
   a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 1,5 m,
   b) schodów zewnętrznych, pochylni;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
   a) dla terenu oznaczonego symbolem **RM1** - maks. 30%,
   b) dla terenu oznaczonego symbolem **RM2** - maks. 25%;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: - min. 45%;
6) intensywność zabudowy:
   a) dla terenu oznaczonego symbolem **RM1** - min. 0,01, maks. 0,9,
   b) dla terenu oznaczonego symbolem **RM2** - min. 0,01, maks. 0,8;
7) geometria dachów:
   a) budynków mieszkalnych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: od 30° do 42°,
   b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**:
      - dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: od 20° do 42°,
   c) tymczasowych obiektów budowlanych, wiat wolnostojących – dowolna;
8) wysokość zabudowy - maks. 17,0 m, w tym wysokość budynków:
   a) mieszkalnych - maks. 9,0 m,
   b) gospodarczych – maks. 10,0 m,
   c) silosów - maks. 12,0 m,
   d) innych niż wymienione w **pkt. a, b, c** wiat wolnostojących, tymczasowych obiektów budowlanych - maks. 6,0 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, które nie spełniają:
   a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-8** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
   b) warunków, o których mowa w **pkt 7 i pkt 11 lit. b** - dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii i kolorystyki jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
10) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§22**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 7**;
11) nakaz:
   a) urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach, za wyjątkiem towarów, materiałów lub surowców związanych z działalnością rolniczą,
   b) realizacji pokryć dachowych w kolorze brązowym, grafitowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;
12) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy, oznaczonych na rysunku planu;
13) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
14) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów umieszczanych na budynkach lub ogrodzeniach, o powierzchni nie większej niż 1,5

m² i o łącznej powierzchni nie większej niż 3,0 m² w odniesieniu do działki budowlanej.

§13

Dla **terenów rolniczych**, oznaczonych symbolami **R1 - R2** ustala się:

1) przeznaczenie - tereny rolnicze;
2) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dróg rowerowych, ciągów pieszych;
3) dopuszczenie lokalizacji budowli hydrotechnicznych i urządzeń wodnych;
4) dla obiektów wymienionych w **pkt 2**:

   a) wysokość zabudowy obiektów budowlanych infrastruktury technicznej - maks. 14,0 m,

   b) nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz geometrii dachu.

§14

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

1) przeznaczenie – zieleń urządzona;
2) dopuszczenie lokalizacji:
   a) budowli hydrotechnicznych i urządzeń wodnych,
   b) w terenie o symbolu **ZP3 -** terenowych obiektów sportu i rekreacji;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – min. 80%;
4) geometria dachów obiektów małej architektury - dowolna;
5) wysokość zabudowy:
   a) infrastruktury technicznej - maks. 14,0 m,
   b) obiektów małej architektury - maks. 6,0 m;
6) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§22**, nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz geometrii dachu.

§15

Dla **terenów zieleni**, oznaczonych symbolami **Z1 – Z2** ustala się:

1) przeznaczenie - zieleń;
2) zakaz zabudowy za wyjątkiem: obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dróg rowerowych, ciągów pieszych;
3) dopuszczenie lokalizacji budowli hydrotechnicznych i urządzeń wodnych;
4) dla obiektów wymienionych w **pkt 2**:

   a) wysokość zabudowy obiektów budowlanych infrastruktury technicznej - maks. 14,0 m,

   b) nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz geometrii dachu.

§16

Dla **terenów wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczonych symbolami **WS1, WS2** ustala się:

1) przeznaczenie - tereny wód powierzchniowych i urządzeń wodnych;
2) dopuszczenie:

a) mostów, mostków i kładek pieszych,
b) zieleni urządzonej,
c) lokalizacji budowli hydrotechnicznych i urządzeń wodnych.

§17

Dla **terenu parkingu**, oznaczonego symbolem **KS1**, ustala się:

1) przeznaczenie - parkingi terenowe;
2) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 5%;
3) wysokość zabudowy - maks.14,0 m;
4) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§22** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 2**;
5) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej z zakresu bezprzewodowej łączności, o których mowa w **§22 pkt 2,** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 2, 3**.

§18

Dla **terenów komunikacji**, oznaczonych symbolami **KDL1, KDL2**, ustala się:

1) przeznaczenie – droga publiczna klasy lokalnej;
2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
   a) dla terenu o symbolu **KDL1** – min. 7,0 m, maks. 46,5 m,
   b) dla terenu o symbolu **KDL2** – min. 14,0 m, maks. 34,0 m.

§19

Dla **terenów komunikacji**, oznaczonych symbolami: **KDD1 – KDD11**, 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. 12,0 m, maks. 12,5 m,
   b) dla terenu o symbolu **KDD2** – min. 7,0 m, maks. 10,0 m,
   c) dla terenu o symbolu **KDD3** – min. 4,0 m, maks. 5,0 m,
   d) dla terenu o symbolu **KDD4** – min. 9,5 m, maks. 10,0 m,
   e) dla terenu o symbolu **KDD5** – min. 6,5 m, maks. 10,0 m,
   f) dla terenu o symbolu **KDD6** – min. 10,0 m, maks. 13,0 m,
   g) dla terenu o symbolu **KDD7** – min. 5,5 m, maks. 6,0 m,
   h) dla terenu o symbolu **KDD8** – min. 9,0 m, maks. 11,0 m,
   i) dla terenu o symbolu **KDD9** – min. 10,0 m, maks. 14,0 m,
   j) dla terenu o symbolu **KDD10** – min. 10,5 m, maks. 14,0 m,
   k) dla terenu o symbolu **KDD11** – min. 10,5 m, maks. 13,5 m;
3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

§20

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

1) przeznaczenie – droga wewnętrzna;
2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu - min. 9,5 m, maks. 10,0 m;
3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

Rozdział 3
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§21

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg.

2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:
   1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 2 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażu;
   2) dla handlu bez samoobsługi i aptek - 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
   3) dla handlu z samoobsługą (do 2000 m^2 powierzchni użytkowej):
      a) 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni handlowo-magazynowej,
      b) 1 miejsce na 3 stanowiska pracy,
      c) 1 miejsce dla samochodu ciężarowego,

      lecz nie mniej niż 2 miejsca;
   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 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
   5) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych i innych podobnych – 1 miejsce na 20 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
   6) dla kościołów i kaplic - 1 miejsce na każde 60 m^2 powierzchni użytkowej;
   7) dla restauracji, kawiarni:
      a) 1 miejsce na każde 4 miejsca konsumpcyjne wewnątrz budynku,
      b) 1 miejsce na każde 8 miejsc konsumpcyjnych na zewnątrz budynku;
   8) dla barów, klubów – 1 miejsce na każde 30 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
   9) dla usług oświaty i edukacji:
      a) przedszkoli i żłobków - 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce na 2 stanowiska pracy,
      b) szkół podstawowych - 1 miejsce na 100 m^2 powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce na 2 stanowiska pracy;
   10) dla usług zdrowia i opieki medycznej:
      a) 2 miejsca na 1 gabinet,
      b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
   11) dla pozostałych usług – 1 miejsce na każde 20 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 2018 r. poz. 2068 z późn. zm.), ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
   1) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6-15;
   2) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16-40;
   3) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41-100;
   4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi więcej niż 100.

4. Ustala się dla budynków usługowych nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów – min. 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej zabudowy.

5. Ustala się sposoby realizacji miejsc postojowych, o których mowa w **ust. 2, 3**, dla terenów oznaczonych symbolami: **MN1 - MN18, UO1, UK1, RM1 - RM2**, w formie:
   1) parkingów terenowych,
   2) garaży: nadziemnych, wbudowanych w budynki, podziemnych.

Rozdział 4
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§22

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 3**;
2) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
3) w zakresie **bezprzewodowej łączności** dopuszczenie lokalizacji:
   a) w terenach o symbolach: **MN1 – MN18, UO1, UK1**, urządzeń technicznych, na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m, na budynkach,
   b) w terenach o symbolach **RM1 – RM2** wyłącznie urządzeń technicznych na konstrukcjach wsporczych na budynkach,
   c) w terenach nie wymienionych w **lit. a, b** w postaci urządzeń technicznych na konstrukcjach wsporczych lub wolnostojących masztów antenowych;
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: Ø63 mm, Ø90 mm, Ø110 mm, Ø160 mm, Ø200 mm, Ø1200 mm oznaczonych na mapie zasadniczej;
5) w **zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzenia do sieci kanalizacji sanitarnej, w tym istniejących kanałów: Ø100 mm, Ø110 mm, Ø160 mm, Ø200 mm, Ø250 mm oznaczonych na mapie zasadniczej;
6) w **zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych, z dopuszczeniem odprowadzania do wód powierzchniowych śródlądowych oraz sieci kanalizacji deszczowej, w tym istniejących kanałów: Ø100 mm, Ø110 mm, Ø160 mm, Ø200 mm, Ø315 mm, Ø400 mm, Ø500 mm, Ø630 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
7) w **zakresie zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw z:
   a) odnawialnych źródeł energii,
   b) urządzeń zapewniających dostawy ciepła w kogeneracji,
   c) indywidualnych źródeł ciepła;
   d) zdalaczynnej sieci ciepłowniczej zlokalizowanej poza obszarem planu,
   e) sieci elektroenergetycznej;
8) w **zakresie zaopatrzenia w gaz** - dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów: Ø32 mm, Ø40 mm, Ø50 mm, Ø63 mm, Ø80 mm, Ø90 mm oznaczonych na mapie zasadniczej;
9) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** dopuszczenie dostaw z:
   a) sieci elektroenergetycznej, w tym z linii elektroenergetycznych: średniego napięcia lub niskiego napięcia, oznaczonych na mapie zasadniczej,
   b) odnawialnych źródeł energii,
   c) urządzeń zapewniających dostawy energii elektrycznej w kogeneracji;
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**:
   a) nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2018 r., poz. 1454) oraz uchwałami Rady Miasta regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi,
   b) nakaz postępowania z odpadami zgodnie z ustawą z 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2018 r. poz. 992 z późn. zm.).

Rozdział 5
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§23

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**;
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. 2018 poz. 799 z późn. zm.):
   a) w terenach o symbolach: **MN1 – MN18** jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,
   b) w terenie o symbolu **UO1** jak dla „terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”,
   c) w terenie o symbolu **US1, US2** jak dla „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych”.

Rozdział 6

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

§24

Obszar planu częściowo zlokalizowany jest w terenie górniczym KWK Bolesław Śmiały – Łaziska II, którego granice oznaczono na rysunku planu.

Rozdział 7
SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

§25

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
   1) minimalna powierzchnia działki w terenach o symbolach:
      a) **MN1** – **MN18** – 600 m²,
      b) **UO1, UK1** – 1000 m²,
      c) **US1, US2** – 1500 m²;
   2) minimalna szerokość frontu działki w terenach o symbolach:
      a) **MN1** – **MN18** – 18,0 m,
      b) **UO1, UK1** – 25,0 m,
      c) **US1, US2** – 30,0 m;
   3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od min. 80° do maks. 100°.

2. Parametry scalenia i podziału nieruchomości, o których mowa w **ust. 1**, nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, a także powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

Rozdział 8
STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU

§26

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

§27

W obszarze planu ustala się tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, oznaczone następującymi symbolami: **KDL1-KDL2, KDD1-KDD11, KS1**.

§28

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§29

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