



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 2 października 2014 r.

Poz. 4926

### UCHWAŁA NR XLV/922/14 RADY MIASTA TYCHY

z dnia 25 września 2014 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej, Sikorskiego i Ziemiańskiej w Tychach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Inicjatyw Lokalnych i Ładu Przestrzennego,

#### **Rada Miasta Tychy stwierdza,**

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej, Sikorskiego i Ziemiańskiej w Tychach nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”, które zostało przyjęte Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.,

#### **i uchwała**

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej, Sikorskiego i Ziemiańskiej w Tychach, zwany dalej planem.

§ 1. 1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Rozdział 1: Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2: Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) Rozdział 3: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 4) Rozdział 4: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 5) Rozdział 5: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 6) Rozdział 6: Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) Rozdział 7: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 8) Rozdział 8: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 9) Rozdział 9: Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt. 4, 9, 11 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.).

§ 2. 1. Załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu, stanowiący integralną część uchwały, sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy” w skali 1: 10 000 z oznaczeniem granic obszaru planu.

2. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu 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. 16,22 ha w granicach określonych na rysunku planu.

### **Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE**

§ 4. Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:
  - a) granice obszaru planu,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów - zgodnie z § 6,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - e) kierunek powiązania pieszego – do zachowania;
- 2) informacyjne:
  - a) istniejąca sieć wodociągowa,
  - b) istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej,
  - c) istniejąca sieć kanalizacji deszczowej,
  - d) istniejąca sieć elektroenergetyczna,
  - e) istniejące stacje transformatorowe,
  - f) istniejąca sieć gazowa,
  - g) istniejący zbiornik wodny,
  - h) granice udokumentowanego złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej „Studzienice”,
  - i) granice udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna”,
  - j) granica administracyjna miasta Tychy.

§ 5. Pojęcia użyte w planie oznaczają:

- 1) **obszar planu** - wszystkie tereny objęte granicami planu;

- 2) **teren** - część obszaru planu wyodrębniona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy;
- 4) **wysokość budynków** - wysokość budynku, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.);
- 5) **wysokość zabudowy** - wysokość obiektów budowlanych, w tym: wysokość budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, budowli stanowiących całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - mierzona od najniższej położonego wejścia do budynku albo od poziomu posadowienia budowli, obiektu tymczasowego lub obiektu małej architektury do najwyższego położonego elementu obiektu budowlanego;
- 6) **zabudowa mieszkaniowo-usługowa** – zabudowa złożona z budynku, w którym wydzielone są lokale użytkowe i jeden albo dwa lokale mieszkalne, albo budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku usługowego realizowanych na wspólnej działce;
- 7) **zabudowa** - budynek lub zespół budynków o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania tego budynku lub zespołu budynków zgodnie z ich przeznaczeniami, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
- 8) **zieleni urządzonej** - zieleni ukształtowana w sposób zaplanowany z dopuszczeniem realizacji obiektów małej architektury oraz ciągów pieszych lub rowerowych;
- 9) **dach płaski** - dach o kącie nachylenia połaci dachowych maks. 12°.

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

- 1) **1UK** – teren zabudowy usługowej w zakresie kultu religijnego;
- 2) **1U** – teren zabudowy usługowej;
- 3) **1MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) **1MNU/U** – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej;
- 5) **1MN – 22MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) **1ZP/US** – teren zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji;
- 7) **1ZP – 4ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 8) **1E – 5E** – tereny infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki;
- 9) **1KPP** – teren przestrzeni publicznej;
- 10) **1KS** – teren parkingów;
- 11) **1KS/ZP** – teren parkingów oraz zieleni urządzonej;
- 12) **1KDD – 3KDD** – tereny dróg publicznych – droga klasy dojazdowej;
- 13) **1KDW – 11KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 14) **1KDX** – teren dróg wewnętrznych - ciąg pieszo-jezdny.

## **Rozdział 2.**

### **PRZEZNACZENIE, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU, ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

§ 7. Dla **terenu zabudowy usługowej w zakresie kultu religijnego**, oznaczonego symbolem **1UK**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa z usługami w zakresie kultu religijnego wraz z zapleczem administracyjno-socjalnym i mieszkalnym dla potrzeb parafii, z dopuszczeniem usług w zakresie pomocy społecznej i innych usług związanych z działalnością parafii;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od min. 0,1 do maks. 1,0;
- 4) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 15 %;
- 5) geometrię dachów budynków – indywidualna;
- 6) wysokość zabudowy – maks. 37 m, w tym:
  - a) wysokość budynku kościoła – maks. 32 m,
  - b) wysokość pozostałych budynków – maks. 12 m;
- 7) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 25 pkt 1, 2, 3:**
  - a) wysokość zabudowy – maks. 9 m, w tym wysokość budynków – maks. 4 m,
  - b) ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 6** nie stosuje się;
- 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 któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1 - 6**, dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy;
- 9) zakaz realizacji ogrodzeń z blachy oraz betonowych przęseł prefabrykowanych;

**§ 8. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem 1U, ustala się:**

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa z usługami w zakresie sprzedaży i obsługi pojazdów, finansów, ubezpieczeń, projektowania, obsługi rynku nieruchomości, i inne usługi typu biurowego oraz motele, hotele, pensjonaty;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 45 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od min. 0,1 do maks. 0,9;
- 4) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 15 %;
- 5) wysokość zabudowy – maks. 15 m, w tym wysokość budynków – maks. 10 m,
- 6) geometrię dachów budynków – dachy płaskie;
- 7) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 25 pkt 1, 2, 3** ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 4 i 6** nie stosuje się;
- 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 któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1 – 6**, dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy;
- 9) zakaz realizacji budynków garaży i budynków gospodarczych;
- 10) zakaz realizacji ogrodzeń z blachy.

**§ 9. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem 1MW, ustala się:**

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 50 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – od min. 0,1 do maks. 1,5;
- 5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 10 %;

- 6) wysokość zabudowy – maks. 17 m, w tym wysokość budynków – maks. 12 m;
- 7) geometrię dachów budynków dla głównych połaci dachowych – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od min. 30° do maks. 45°;
- 8) nakaz stosowania dla dachów:
  - a) w zakresie materiałów dla głównych połaci dachowych – dachówki ceramicznej,
  - b) w zakresie kolorystyki – barwy naturalnej dachówki;
- 9) nakaz stosowania dla elewacji budynków:
  - a) w zakresie materiałów – tynku, cegły, deski elewacyjnej,
  - b) w zakresie kolorystyki dla tynku – barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami od 1013 do 1015, 9001, 9003, 9010, 1001;
- 10) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 25 pkt 1, 2, 3:
  - a) wysokość zabudowy – maks. 9 m, w tym wysokość budynków – maks. 4 m,
  - b) ustaleń, o których mowa w pkt. 1 – 9 nie stosuje się;
- 11) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w pkt. 1 – 9, dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy;
- 12) zakaz realizacji ogrodzeń z blachy oraz betonowych przeseł prefabrykowanych;
- 13) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów na elewacjach budynków zlokalizowanych w pasie o wysokości 4 m licząc od poziomu terenu i powierzchni nie większej niż 2 m<sup>2</sup>.

**§ 10. Dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej, oznaczonego symbolem 1MNU/U, ustala się:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa z usługami w zakresie handlu detalicznego, opieki zdrowotnej, odnowy biologicznej, fryzjerstwa, kosmetyki, finansów, ubezpieczeń, projektowania, obsługi rynku nieruchomości, edukacji i innymi usługami typu biurowego,
  - b) zabudowa usługowa, w zakresie o którym mowa w lit. a,
  - c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) formę zabudowy – wolnostojąca;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 25 %;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – od min. 0,1 do maks. 0,5;
- 6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35 %;
- 7) wysokość zabudowy – maks. 17 m, w tym wysokość budynków – maks. 11 m;
- 8) geometrię dachów budynków:
  - a) dachy płaskie,
  - b) dachy o formie złożonej, tj. dachy płaskie w połączeniu z dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi o kącie nachylenia połaci dachowych od min. 30° do maks. 45°,
  - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych od min. 30° do maks. 45°, z dopuszczeniem dla wiat i zadaszeń wolnostojących lub stanowiących elementy uzupełniające główną bryłę budynku, dachów jednospadowych przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowych od min 25° do maks. 45°;

- 9) nakaz stosowania dla dachów dwuspadowych lub wielospadowych w zakresie kolorystyki – pokryć dachowych w kolorze brązowym, grafitowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;
- 10) nakaz stosowania dla elewacji budynków:
  - a) w zakresie materiałów – tynku, cegły, deski elewacyjnej, kamienia naturalnego,
  - b) w zakresie kolorystyki dla tynku – barw oznaczonych w paletcie kolorów RAL numerami od 1013 do 1015, 9001, 9003, 9010, 1001;
- 11) wielkość powierzchni zabudowy jednego budynku – maks. 400 m<sup>2</sup>;
- 12) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 25 pkt 1, 2, 3 ustaleń, o których mowa w pkt 1 – 6 i 8 – 11 nie stosuje się;
- 13) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w pkt. 1 – 11, dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy;
- 14) zakaz realizacji ogrodzeń z blachy oraz betonowych przęseł prefabrykowanych;
- 15) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – min. 1300 m<sup>2</sup>,
- 16) nakaz magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
- 17) dla zabudowy usługowej nakaz realizacji miejsc parkingowych dla samochodów w formie parkingów terenowych;
- 18) obsługa komunikacyjna:
  - a) dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej wyłącznie z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **1KDW**,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **1KDW**, lub z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **1KDX**;
- 19) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów na elewacjach budynków zlokalizowanych w pasie o wysokości 4 m licząc od poziomu terenu i powierzchni nie większej niż 4 m<sup>2</sup>.

**§ 11. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami 1MN – 13MN, ustala się:**

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) formę zabudowy – wolnostojąca, z dopuszczeniem dla terenów **3MN, 7MN, 8MN** zabudowy bliźniaczej;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenu **2MN** – maks. 20 %,
  - b) dla terenów **1MN, 3MN – 6MN, 9MN, 10MN, 12MN, 13MN** – maks. 25 %,
  - c) dla terenów **7MN, 8MN, 11MN** – maks. 30 %;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) dla terenu **2MN** – od min. 0,1 do maks. 0,4,
  - b) dla terenów **1MN, 3MN – 6MN, 9MN, 10MN, 12MN, 13MN** – od min. 0,1 do maks. 0,5,
  - c) dla terenów **7MN, 8MN, 11MN** – od min. 0,1 do maks. 0,6;
- 6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 45 %;
- 7) wysokość zabudowy – maks. 15 m, w tym wysokość budynków – maks. 10 m przy czym dla budynków garaży i wiat - wysokość zabudowy – maks. 10 m, w tym wysokość budynków – maks. 5 m;
- 8) geometria dachów budynków – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych:

- a) dla terenu **11MN** - od min. 20° do maks. 45°,
  - b) dla terenów **1MN - 3MN i 13 MN** - od min. 30° do maks. 45°,
  - c) dla terenów **4MN - 10MN i 12 MN** - od min. 40° do maks. 45°; z dopuszczeniem dla wiat i zadaszeń wolnostojących lub stanowiących elementy uzupełniające główną bryłę budynku, dachów jednospadowych przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowych od min 25° do maks. 45°;
- 9) nakaz stosowania dla pokryć dachowych:
- a) w zakresie materiałów – dachówki, w tym dla terenów **4MN – 10MN, 12MN i 13MN** – dachówki ceramicznej,
  - b) w zakresie kolorystyki – pokryć dachowych w kolorze naturalnej dachówki z dopuszczeniem dla terenu **1MN, 2MN, 11MN, 3MN** koloru grafitowego;
- 10) nakaz stosowania dla elewacji budynków:
- a) w zakresie materiałów – tynku, cegły, deski elewacyjnej,
  - b) w zakresie kolorystyki dla tynku – barw oznaczonych w paletce kolorów RAL numerami od 1013 do 1015, 9001, 9003, 9010, 1001;
- 11) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 25 pkt 1, 2, 3:
- a) wysokość zabudowy – maks. 9 m, w tym wysokość budynków – maks. 4 m,
  - b) ustaleń, o których mowa w pkt. 1 – 10 i 14 nie stosuje się;
- 12) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w pkt. 1 – 10, dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy;
- 13) zakaz realizacji ogrodzeń:
- a) z blachy oraz betonowych przęseł prefabrykowanych,
  - b) o wysokości powyżej 1,5 m od strony dróg oznaczonych na rysunku planu;
- 14) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
- a) dla terenów o symbolach **1MN, 2MN, 11MN, 13MN** – min. 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenów o symbolach **3MN, 4MN, 10MN, 12MN** – min. 700 m<sup>2</sup>,
  - c) dla terenów o symbolach **5MN – 9MN** – min. 400 m<sup>2</sup>;
- 15) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów na elewacjach budynków zlokalizowanych w pasie o wysokości 4 m licząc od poziomu terenu i powierzchni nie większej niż 1 m<sup>2</sup>.
- § 12. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami 14MN – 16MN, ustala się:**
- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
  - 3) formę zabudowy – bliźniacza;
  - 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
    - a) dla terenów **14MN, 15MN** – maks. 20 %,
    - b) dla terenu **16MN** – maks. 25 %;
  - 5) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) dla terenów **14MN, 15MN** – od min. 0,1 do maks. 0,4,
    - b) dla terenu **16MN** – od min. 0,1 do maks. 0,5;
  - 6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 45 %;

- 7) wysokość zabudowy – maks. 14 m, w tym wysokość budynków – maks. 10 m, przy czym dla budynków garaży i wiat - wysokość zabudowy – maks. 10 m, w tym wysokość budynków – maks. 5 m;
- 8) geometria dachów budynków – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych: od min. 40° do maks. 45°, z dopuszczeniem dla wiat i zadaszeń wolnostojących lub stanowiących elementy uzupełniające główną bryłę budynku, dachów jednospadowych przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowych od min 25° do maks. 45°;
- 9) nakaz stosowania dla pokryć dachowych:
  - a) w zakresie materiałów – dachówki ceramicznej,
  - b) w zakresie kolorystyki – pokryć dachowych w kolorze naturalnej dachówki;
- 10) nakaz stosowania dla elewacji budynków:
  - a) w zakresie materiałów – tynku, cegły, deski elewacyjnej,
  - b) w zakresie kolorystyki dla tynku – barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami od 1013 do 1015, 9001, 9003, 9010, 1001;
- 11) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 25 pkt 1, 2, 3:
  - a) wysokość zabudowy – maks. 9 m, w tym wysokość budynków – maks. 4 m,
  - b) ustaleń, o których mowa w pkt. 1 – 10 i 14 nie stosuje się;
- 12) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w pkt. 1 – 10, dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy;
- 13) zakaz realizacji ogrodzeń:
  - a) z blachy oraz betonowych przęseł prefabrykowanych,
  - b) o wysokości powyżej 1,5 m od strony dróg oznaczonych na rysunku planu;
- 14) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - min. 500 m<sup>2</sup>;
- 15) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów na elewacjach budynków zlokalizowanych w pasie o wysokości 4 m licząc od poziomu terenu i powierzchni nie większej niż 1 m<sup>2</sup>.

**§ 13. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami 17MN – 21MN, ustala się:**

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem lokalizacji poza linią zabudowy gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, wykuszy, tarasów, wysuniętych na odległość maks. 2 m oraz schodów zewnętrznych, pochylni, ramp i części podziemnych budynku;
- 3) formę zabudowy – szeregową;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenów **17MN, 18MN, 20MN** – maks. 30 %,
  - b) dla terenu **21MN** – maks. 35 %,
  - c) dla terenu **19MN** – maks. 47 %;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) dla terenów **17MN, 18MN, 20MN** – od min. 0,1 do maks. 0,6,
  - b) dla terenu **21MN** – od min. 0,1 do maks. 0,7,
  - c) dla terenu **19MN** – od min. 0,1 do maks. 1,4;
- 6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:



- a) dla terenów **17MN, 18MN** – min. 40 %,
  - b) dla terenów **19MN – 21MN** – min. 25 %;
- 7) wysokość zabudowy:
- a) dla terenów **17MN, 18MN, 21MN** – maks. 14 m, w tym wysokość budynków maks. 9 m, z zastrzeżeniem lit. c,
  - b) dla terenów **19MN, 20MN** – maks. 17 m, w tym wysokość budynków maks. 12 m, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) budynków garaży i wiat - maks. 10 m, w tym wysokość budynków – maks. 5 m;
- 8) geometrię dachów budynków – dachy dwuspadowe o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych:
- a) dla terenów **20MN i 21MN** - od min. 20° do maks. 45°,
  - b) dla terenów **17MN - 19MN** - od min. 40° do maks. 45°; z dopuszczeniem dla wiat i zadaszeń wolnostojących lub stanowiących elementy uzupełniające główną bryłę budynku, dachów jednospadowych przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowych od min 25° do maks. 45°;
- 9) nakaz stosowania dla pokryć dachowych budynków na terenach **17MN – 19MN, 21MN**:
- a) w zakresie materiałów – dachówki ceramicznej,
  - b) w zakresie kolorystyki – pokryć dachowych w kolorze naturalnej dachówki;
- 10) nakaz stosowania dla elewacji budynków:
- a) w zakresie materiałów – tynku, cegły, deski elewacyjnej, kamienia elewacyjnego,
  - b) w zakresie kolorystyki dla tynku – barw oznaczonych w paletcie kolorów RAL numerami od 1013 do 1015, 9001, 9003, 9010, 1001;
- 11) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 25 pkt 1, 2, 3**:
- a) wysokość zabudowy – maks. 9 m, w tym wysokość budynków – maks. 4 m,
  - b) ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 10** nie stosuje się;
- 12) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1 – 10**, dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy;
- 13) zakaz realizacji ogrodzeń:
- a) z blachy oraz betonowych przęseł prefabrykowanych,
  - b) o wysokości powyżej 1,5 m od strony dróg oznaczonych na rysunku planu;
- 14) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów na elewacjach budynków zlokalizowanych w pasie o wysokości 4 m licząc od poziomu terenu i powierzchni nie większej niż 1 m<sup>2</sup>.
- § 14. Dla teren u zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem 22MN, ustala się:**
- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
  - 3) formę zabudowy – wolnostojąca;
  - 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 30 %;
  - 5) wskaźnik intensywności zabudowy – od min. 0,1 do maks. 0,7;
  - 6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 40 %;
  - 7) wysokość zabudowy – maks. 15 m, w tym wysokość budynków maks. 10 m, przy czym dla budynków garaży i wiat - wysokość zabudowy – maks. 10 m, w tym wysokość budynków – maks. 5 m;

- 8) geometrię dachów budynków – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych od min. 20° do maks. 45°, z dopuszczeniem dla wiat i zadaszeń wolnostojących lub stanowiących elementy uzupełniające główną bryłę budynku, dachów jednospadowych przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowych od min 20° do maks. 45° oraz dachów płaskich;
- 9) nakaz stosowania dla pokryć dachowych:
  - a) w zakresie materiałów – dachówki,
  - b) w zakresie kolorystyki – barwy brązowej, grafitowej lub naturalnej dachówki ceramicznej;
- 10) nakaz stosowania dla elewacji budynków:
  - a) w zakresie materiałów – tynku, ceramiki, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej,
  - b) w zakresie kolorystyki dla tynku – barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami od 1013 do 1015, 9001, 9003, 9010, 1001;
- 11) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 25 pkt 1, 2, 3**:
  - a) wysokość zabudowy – maks. 9 m, w tym wysokość budynków – maks. 4 m,
  - b) ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 10** nie stosuje się;
- 12) zakaz realizacji ogrodzeń z blachy oraz betonowych przęseł prefabrykowanych;
- 13) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów na elewacjach budynków zlokalizowanych w pasie o wysokości 4 m licząc od poziomu terenu i powierzchni nie większej niż 1 m<sup>2</sup>.

**§ 15. Dla terenu zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem 1ZP/US, ustala się:**

- 1) przeznaczenie – zieleń urządzona z dopuszczeniem realizacji terenowych urządzeń i obiektów sportu i rekreacji;
- 2) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 70 %;
- 3) nakaz kształtowania ciągu pieszego z zachowaniem kierunków powiązań pieszych, oznaczonych na rysunku planu;
- 4) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 25 pkt 1, 2, 3**:
  - a) wysokość zabudowy – maks. 9 m, w tym wysokość budynków – maks. 4 m,
  - b) ustaleń, o których mowa w **pkt. 1, 2** nie stosuje się oraz nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, geometrii dachów;
- 5) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

**§ 16. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami 1ZP – 4ZP, ustala się:**

- 1) przeznaczenie – zieleń urządzona;
- 2) na terenach **2ZP** i **4ZP** dopuszczenie zachowania istniejących dojazdów do terenów **2MN** i **1U**;
- 3) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 80 %;
- 4) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 25 pkt 1, 2, 3**:
  - a) wysokość zabudowy – maks. 9 m, w tym wysokość budynków – maks. 4 m,
  - b) ustaleń, o których mowa w **pkt. 1, 2** nie stosuje się oraz nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, geometrii dachów;
- 5) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

**§ 17. Dla terenów infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki, oznaczonych symbolami 1E – 5E, ustala się:**

- 1) przeznaczenie – stacje transformatorowe;
- 2) wysokość zabudowy – maks. 9 m, w tym wysokość budynków maks. 4 m;
- 3) nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, udziału powierzchni biologicznie czynnej odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, geometrii dachu.

**§ 18. Dla terenu przestrzeni publicznej, oznaczonego symbolem 1KPP, ustala się:**

- 1) przeznaczenie – plac publiczny;
- 2) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 5 %;
- 3) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 25 pkt 1, 2, 3:**
  - a) wysokość zabudowy – maks. 9 m, w tym wysokość budynków maks. 4 m;
  - b) ustaleń, o których mowa w **pkt. 1, 2** nie stosuje się oraz nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej oraz geometrii dachów;
- 4) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych;
  - b) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych wyłącznie na czas obsługi imprez okolicznościowych.

**§ 19. Dla terenu parkingów, oznaczonego symbolem 1KS, ustala się:**

- 1) przeznaczenie – parkingi terenowe;
- 2) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 15 %;
- 3) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 25 pkt 1, 2, 3:**
  - a) wysokość zabudowy – maks. 9 m, w tym wysokość budynków maks. 4 m;
  - b) ustaleń, o których mowa w **pkt. 1, 2** nie stosuje się oraz nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej oraz geometrii dachów;
- 4) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

**§ 20. Dla terenu parkingów oraz zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem 1KS/ZP, ustala się:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) parkingi,
  - b) zieleni urządzona;
- 2) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30 %;
- 3) dopuszczenie obsługi komunikacyjnej terenu wyłącznie z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **1KDW**;
- 4) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 25 pkt 1, 2, 3:**
  - a) wysokość zabudowy – maks. 9 m, w tym wysokość budynków maks. 4 m;
  - b) ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 - 4** nie stosuje się oraz nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej oraz geometrii dachów;

5) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

**§ 21.** Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych symbolami **1KDD – 3KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
  - a) dla terenu o symbolu **1KDD** – min. 8,5 m, maks. 37,5 m,
  - b) dla terenu o symbolu **2KDD** – min. 11,5 m, maks. 35,5 m,
  - c) dla terenu o symbolu **3KDD** – min. 11,5 m, maks. 26,0 m.

**§ 22.** Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami **1KDW – 11KDW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi wewnętrzne;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
  - a) dla terenu o symbolu **1KDW** – min. 6,5 m, maks. 22,0 m,
  - b) dla terenu o symbolu **2KDW** – min. 8,0 m, maks. 13,5 m,
  - c) dla terenu o symbolu **3KDW** – 11 m,
  - d) dla terenu o symbolu **4KDW** – min. 11,0 m, maks. 13,5 m,
  - e) dla terenu o symbolu **5KDW** – min. 11,0 m, maks. 15,0 m,
  - f) dla terenu o symbolu **6KDW** – min. 10,5 m, maks. 11,5 m,
  - g) dla terenu o symbolu **7KDW** – min. 4,0 m, maks. 14,5 m,
  - h) dla terenu o symbolu **8KDW** – min. 11,0 m, maks. 11,5 m,
  - i) dla terenu o symbolu **9KDW** – 11 m,
  - j) dla terenu o symbolu **10KDW** – min. 6,5 m, maks. 7,5 m,
  - k) dla terenu o symbolu **11KDW** – min. 4,5 m, maks. 5,0 m.

**§ 23.** Dla terenu dróg wewnętrznych - ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem **1KDX**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – ciąg pieszo jezdny;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – min. 8,0 m, maks. 12,5 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

### **Rozdział 3.**

#### **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI**

**§ 24.** 1. Układ komunikacyjny w obszarze planu zapewniający jego obsługę oraz powiązania z układem zewnętrznym tworzą drogi publiczne, drogi wewnętrzne oraz ciąg pieszo-jezdny, o których mowa w **§ 21 – § 23**, istniejące dojazdy zlokalizowane na terenach oznaczonych symbolami **1ZP i 3ZP**, przy uwzględnieniu ustaleń planu w tym zakresie dla poszczególnych terenów, o których mowa w **Rozdziale 2**.

2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej - 2 miejsca na mieszkanie;
- 2) dla usług w zakresie edukacji - 1 miejsce na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych itp. - 1 miejsce na 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
- 4) dla aptek i sklepów bez samoobsługi - 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
- 5) dla sklepów samoobsługowych:
  - a) 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni handlowo-magazynowej,

- b) 1 miejsce dla samochodu ciężarowego typu TIR,
  - c) 1 miejsce na 3 stanowiska pracy;
- 6) dla restauracji, kawiarni:
- a) 1 miejsce na 3 miejsca konsumpcyjne wewnątrz budynku,
  - b) 1 miejsce na 6 miejsc konsumpcyjnych na zewnątrz budynku,
  - c) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
- 7) dla usług zdrowia i opieki medycznej:
- a) 4 miejsca na 1 gabinet,
  - b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
- 8) dla moteli, hoteli, pensjonatów:
- a) 1 miejsce na 1 pokój,
  - b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
- 9) dla usług biurowych, w tym takich jak: agencje reklamowe, biura księgowość, biura nieruchomości, biura projektowe, kancelarie, instytucje finansowe lub ubezpieczeniowe - 1 miejsce na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
- 10) dla stacji obsługi pojazdów, warsztatów samochodowych - 2 miejsca na 1 stanowisko obsługi, a w przypadku stacji kontroli pojazdów - 4 miejsca dla pojazdów do 3,5 t oraz 2 miejsca dla pozostałych pojazdów;
- 11) dla myjni samochodowych bezdotykowych, automatycznych i ręcznych - 2 miejsca na 1 stanowisko oraz 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
- 12) dla salonu samochodowego, itp.:
- a) 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i ekspozycyjnej,
  - b) 1 miejsce dla samochodu ciężarowego typu TIR na 1500 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży i ekspozycyjnej;
- 13) dla pozostałych usług - 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.
3. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zapatrzonych 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 stanowisk wynosi więcej niż 100.
4. Ustala się następujące sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2**, w formie:
- 1) garaży podziemnych, nadziemnych, wbudowanych w budynki;
  - 2) parkingów podziemnych, terenowych, wbudowanych w budynki, o ile ustalenia planu w tym zakresie dla poszczególnych terenów, o których mowa w **Rozdziale 2**, nie stanowią inaczej.
5. Ustala się dla usług nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów w ilości min. 1 miejsce na 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
6. Ustala się nakaz bilansowania wymaganej ilości miejsc parkingowych dla samochodów i miejsc postojowych dla rowerów dla każdej inwestycji w granicach terenu, na którym jest zlokalizowana, i w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny.

#### **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, urządzeń lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych;
- 2) w zakresie **bezprzewodowej łączności** dopuszczenie wyłącznie urządzeń technicznych, z zakazem lokalizacji wolnostojących masztów antenowych;
- 3) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** - w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom - nakaz dostawy wody z sieci wodociągowej, w tym z istniejących wodociągów Ø 90mm, Ø 100mm, oznaczonych na rysunku planu;
- 5) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** - nakaz odprowadzenia poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, w tym istniejące kanały: Ø 250mm, Ø 200mm, Ø 150mm, Ø 160mm oznaczone na rysunku planu;
- 6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** - dopuszczenie:
  - a) odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, w tym do kanałów deszczowych: Ø 800mm Ø 400mm, Ø 315mm, Ø 300mm, Ø 250mm, Ø 200mm, Ø 160mm oznaczonych na rysunku planu,
  - b) zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach działek budowlanych;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** - dopuszczenie dostaw z:
  - a) indywidualnych źródeł ciepła o efektywności energetycznej urządzeń powyżej 80%,
  - b) odnawialnych źródeł energii,
  - c) urządzeń zapewniających dostawę ciepła w kogeneracji,
  - d) sieci ciepłowniczej;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** - dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, w tym z istniejącego gazociągu Ø 110mm oznaczonego na rysunku planu;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** :
  - a) nakaz dostaw z sieci elektroenergetycznej, w tym oznaczonych na rysunku planu linii elektroenergetycznych niskiego napięcia,
  - b) dopuszczenie dostaw z:
    - odnawialnych źródeł energii,
    - urządzeń zapewniających dostawę energii elektrycznej w kogeneracji;
- 10) w zakresie **telekomunikacji** - dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, poprzez rozbudowę istniejącej sieci i budowę nowych sieci i urządzeń;
- 11) w zakresie **gospodarki odpadami** - nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. 2012, poz. 391 z późn. zm.) oraz opracowaną na podstawie art. 4 tej ustawy Uchwałą Rady Miasta Tychy w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

#### **Rozdział 5.**

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

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

- 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:

- a) zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, o których mowa w **Rozdziale 2**,
  - b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **Rozdziale 4**;
- 2) dopuszczenie urządzeń służących infiltracji wód opadowych, w tym studni chłonnych, zbiorników retencyjno-infiltracyjnych, skrzynek rozsączających, komór drenazowych;
  - 3) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007 r. Nr 120, poz. 826 z późn. zm.) w oparciu o art. 114 ust.1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r., Nr 25, poz. 150 z późn. zm.) na terenach oznaczonych symbolami:
    - a) **1MN – 22MN, 1MNU/U** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) **1MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
    - c) **1ZP/US** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

#### **Rozdział 6.**

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

§ 27. W obszarze planu zlokalizowane są udokumentowane złoża kopalni, których granice oznaczono na rysunku planu:

- 1) węgla kamiennego i metanu, jako kopaliny towarzyszącej - „Studzienice”;
- 2) węgla kamiennego - „Kobiór-Pszczyna”.

#### **Rozdział 7.**

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

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

- 1) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 20 %;
- 2) dla terenu **1UK**:
  - a) powierzchnia działki – min. 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki - min. 30 m;
- 3) dla terenu **1U**:
  - a) powierzchnia działki - min. 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki - min. 30 m;
- 4) dla terenów **1MNU/U**:
  - a) powierzchnia działki – min. 1300 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki - min. 25 m;
- 5) dla terenów **1MN, 2MN, 11MN, 13MN, 22MN** :
  - a) powierzchnia działki – min. 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki - min. 20 m;
- 6) dla terenów **3MN, 4MN, 10MN, 12MN** :
  - a) powierzchnia działki – min. 700 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki - min. 18 m;
- 7) dla terenów **5MN - 9MN**:

- a) powierzchnia działki – min. 400 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki - min. 15 m;
- 8) dla terenów **14MN - 16MN:**
- a) powierzchnia działki – min. 500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki - min. 15 m;
- 9) dla terenów **17MN, 18MN:**
- a) powierzchnia działki – min. 250 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki - min. 10 m;
- 10) dla terenów **19MN - 21MN :**
- a) powierzchnia działki – min. 180 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki - min. 6 m.

#### **Rozdział 8.**

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

§ 29. 1. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu dla terenów **1MN – 22MN, 1MW, 1MNU/U, 1U** w wysokości 30 %.

2. Dla terenów nie wymienionych w ust. 1 stawki, o której mowa w ust. 1, nie ustala się.

#### **Rozdział 9.**

### **PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

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

Przewodniczący Rady Miasta Tychy

**mgr Zygmunt Marczuk**





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLV/922/14  
Rady Miasta Tychy  
z dnia 25 września 2014 r.

### **Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy**

#### **o sposobie rozpatrzenia uwag**

#### **do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej, Sikorskiego i Ziemiańskiego w Tychach**

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012, poz. 647 z późn. zm.),

1. Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 22 lipca 2014 r. do 20 sierpnia 2014 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej, Sikorskiego i Ziemiańskiej w Tychach, zwanego dalej planem, w wyznaczonym terminie wniesiono:

- 1) uwagi, złożone w dniu 31 lipca 2014 r. przez Radę Osiedla Z-1 (pismo z dnia 31 lipca 2014 r.), o treści:
  - a) „1. Należałoby precyzyjnie określić ramy wskaźnika intensywności zabudowy, gdyż zbyt jego zróżnicowanie spowoduje zmianę ładunku przestrzennego osiedla. Dolna granica dla istniejącej zabudowy na obszarach MN prawdopodobnie nie przekracza wartości 0,25, górna wydaje się określona poprawnie w nawiązaniu do wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej. Niezrozumiałe jest jednak dlaczego dla terenów MW i U podane są widelki 0,1 – 1,5 oraz odpowiednio 0,1 – 0,9.”
  - b) „2. Przyjmując proponowaną wysokość budynków 10 m, dopuszczając równocześnie dachy o kącie nachylenia 30%, skutkuje dopuszczeniem powstawania budynków 3-kondygnacyjnych. Aby temu zapobiec, dla terenów oznaczonych jako MN, należy zapisać liczbę kondygnacji budynków mieszkalnych, a dokładnie dwie kondygnacje użytkowe, w tym poddasze.”
  - c) „3. Proponowane zapisy o geometrii dachów (różne dla poszczególnych części osiedla) skutkują nieposzanowaniem charakteru osiedla. Kąt nachylenia dachów (...) powinien się mieścić w granicach 40 – 45 %, bez dopuszczenia elementów uzupełniających główną bryłę budynku. Nie wydaje się też właściwe dopuszczenie dachów o formie złożonej. Dodatkowo powinien być zapis o symetrii dachów (...). Duża dowolność w kształtowaniu dachów jest zapisana dla obszaru 1MNU/U, co uważamy za założenie błędne (...). Istniejące przypadki budynków o dachach płaskich w żadnym przypadku nie powinny mieć wpływu na przyszłe decyzje”
  - d) „4. Dachy wiat i zadaszeń powinny nawiązywać do zabudowy mieszkaniowej, nie można jej ograniczać do jednospadowych. Natomiast należy ograniczyć wysokość tych obiektów do jednej kondygnacji, dopuszczając mniejszy kąt nachylenia dachu od 25 – 45 %.”
  - e) „5. Sugerujemy, by wysokość zabudowy dla terenów MN była tożsama z wysokością budynków (...)”
  - f) „6. Jeżeli nie ma przymusu budowy obiektów infrastruktury technicznej (wynikających z odrębnych przepisów), to lepiej zabronić jej lokalizowania na terenie objętym tym planem. Nie powinno być zapisów o wysokości budynków do 7 m na terenie placu czy drogi (par.17, 18, 19).”
  - g) „7. W planie jest narzucony materiał i kolor dachów, materiał i kolor elewacji. Powinny to jednak być, naszym zdaniem, materiały i kolory ustalone w pierwotnym projekcie osiedla. Postulujemy usunąć wszystkie wyjątki, które powstały w okresie braku planu (m.in. kolory RAL: 1000, 1002, 7047). Elewacje w kolorze szarym, betonowe oraz z kamienia naturalnego nie powinny być dopuszczone w planie, podobnie jak dachy w kolorze grafitowym i brązowym.”

- h) „8. Jest również zasadne, aby określić w planie materiał, charakter i wysokość powstających w przyszłości oraz remontowanych (istniejących) ogrodzeń. (...) Powinien być zapis o zakazie budowy ogrodzeń blaszanych oraz z prefabrykatów betonowych.”,
- i) „9. Generalnie celowy jest zapis o konieczności nawiązania nowej zabudowy do istniejącej na osiedlu Z-1, ale tej z pierwotnego okresu zabudowy.”;
- 2) uwagi, złożone w dniu 4 września 2014 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 3 września 2014 r.), o treści:
- a) „określenie w § 10 pkt 4 projektu planu, że wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej wynosi maksymalnie 45%”,
- b) „określenie w § 10 pkt 6 projektu planu, że udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi minimalnie 15%”,
- c) „wykreślenie w § 10 projektu planu pkt 9 lit. a wprowadzającego wymóg stosowania wyłącznie dachówki jako materiału, z którego wykonane mają być pokrycia dachowe”,
- d) „skreślenie w § 10 projektu planu pkt 11 wprowadzającego ograniczenia w zakresie wielkości powierzchni zabudowy jednego budynku”,
- e) „określenie przeznaczenia całej działki o numerze geodezyjnym 3335/22 jako teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej oraz usługowej oznaczony symbolem 1MNU/U”,
- f) „określenie przeznaczenia działki o numerze geodezyjnym 3340/22 jako teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej oraz usługowej oznaczony symbolem 1MNU/U”;
- 3) uwagi złożone w dniu 29 sierpnia 2014 r. (pismo z dnia 26 sierpnia 2014 r.), 2 września 2014 r. (pismo z dnia 26 sierpnia 2014 r.) oraz 4 września 2014 r. (pismo z dnia 31 sierpnia 2014 r.) przez osoby fizyczne o tej samej treści, dotyczące zasad zagospodarowania i zabudowy terenu oznaczonego symbolem 9MN, tj. o:
- a) „zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy z 4 m na 1,5 m”,
- b) „zmianę poziomu wielkości zabudowy z 25% na 30%”,
- c) „zmianę (...) wskaźnika intensywności na poziomie maks. 0,7”;
- 4) uwagi złożone w dniu 2 września 2014 r. przez Radę Osiedla Z-1 (pismo z dnia 1 września 2014 r.), jako uzupełnienie uwag złożonych w dniu 31 lipca 2014 r. (pismo z dnia 31 lipca 2014 r.) oraz spostrzeżeń i obaw wyrażonych podczas dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 31 lipca 2014 r. – „ponawiamy wniosek o słowne zapisanie ograniczenia do dwóch liczby kondygnacji budynków, liczonych od zastanego poziomu gruntu, dla terenów oznaczonych na planie jako 1MNU/U oraz od 18 MN do 18 MN i 21 MN. Dla dwóch istniejących budynków w obszarze 19 i 20 MN, które zostały wybudowane w zgodzie z pierwotnym planem deweloperskim jako podwyższone, trzykondygnacyjne zwieńczenie dwupoziomowej zabudowy szeregowej przy ul. Zacisze (21MN), powinna zostać potwierdzona zapisem zabudowa trzykondygnacyjna”.

2. Rada Miasta Tychy postanawia **odrzuć** uwagę, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. a** ze względu na to, że wyznaczone w obszarze planu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczone symbolem MN) w zasadzie są już w większej części zainwestowane i stanowią ukształtowany zespół urbanistyczny osiedla. Uwzględniając zróżnicowanie wskaźników intensywności zabudowy w stanie istniejącym obszar planu podzielono liniami rozgraniczającymi na tereny, przypisując im odpowiednie wartości zarówno minimalne jak i maksymalne, co stanowi obligatoryjną treść dokumentu zgodnie z przepisami obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wprowadzenie wartości minimalnej na poziomie 0,1 jest uzasadnione ze względu na to, że niektóre działki budowlane charakteryzuje taki właśnie wskaźnik. Ponadto należy zaznaczyć, że dla nieruchomości zabudowanych jego wartość nie ma większego znaczenia, a wpływ na możliwość realizacji nowych inwestycji ma wyłącznie wartość maksymalna. Tę jednak uregulowano na poziomie zbliżonym do stanu istniejącego.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (oznaczonego symbolem MW) zakres wartości wskaźnika intensywności zabudowy – od 0,1 do 1,5 – przyjęto również w nawiązaniu do stanu istniejącego (1,42).

W odniesieniu do terenu zabudowy usługowej (oznaczonego symbolem U) przedział wartości wskaźnika intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,9 – odbiegający od stanu istniejącego (około 0,4), ustalono w celu umożliwienia realizacji nowej zabudowy lub rozbudowy istniejącego budynku. Uzasadnione jest to tym, że teren zlokalizowany jest pomiędzy zespołem zabudowy jednorodzinnej osiedla i ul. Beskidzką, stanowiącą element głównego układu komunikacyjnego miasta i źródło uciążliwości. Zabudowa usługowa może stanowić zatem rodzaj parawanu o funkcji izolacji akustycznej i wizualnej dla budynków mieszkalnych.

3. Rada Miasta Tychy postanawia **odrzuć** uwagę, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. b i pkt 4**. Zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 6 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a także utrwaloną linią orzecniczą w tym zakresie, w planie ustala się wysokość zabudowy określoną w metrach.

4. Rada Miasta Tychy postanawia **odrzuć** uwagę, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. c, w części** dotyczącej ustalenia na całym osiedlu kątów nachylenia połaci dachowych z przedziału 40 – 45%, niedopuszczenia elementów uzupełniających główną bryłę budynku oraz dachów o geometrii złożonej.

W związku z faktem, iż w części zachodniej obszaru planu występują budynki z dachami o kątach nachylenia połaci innych niż wnioskowane, minimalną i maksymalną wielkość określono tak, aby zakres ten obejmował wszystkie istniejące formy. Przeważnie jest to wartość z przedziału 30<sup>0</sup> – 45<sup>0</sup>.

Niezależnie od powyższego, po powtórnej analizie, w projekcie planu wprowadza się korekty w ustaleniach dotyczących geometrii dachów dla zabudowy jednorodzinnej, uściślając ten parametr dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w dostosowaniu do występujących w stanie istniejącym kątów nachylenia połaci dachowych. Tym samym uwaga w tym zakresie zostaje częściowo uwzględniona. Dla zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w części wschodniej i centralnej obszaru planu ustala się zakres wielkości kąta nachylenia połaci dachowych na poziomie 40<sup>0</sup> – 45<sup>0</sup>, a dla pojedynczych terenów dopuszcza się wartości z zakresów: 30<sup>0</sup> – 45<sup>0</sup> lub 20<sup>0</sup> – 45<sup>0</sup>. Umożliwia to potencjalne działania inwestycyjne dot. istniejących budynków w nawiązaniu do ich cech architektonicznych, w tym geometrii dachu, zapewniając tym samym utrzymanie jednorodności brył.

Dachy o formie złożonej, tj. dachy płaskie w połączeniu z dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi o kącie nachylenia połaci dachowych od min. 30<sup>0</sup> do maks. 45<sup>0</sup>, dopuszczono jedynie na terenie o symbolu 1MNU/U, obok dachów płaskich oraz dwuspadowych i wielospadowych. Regulacja ta dotyczy terenu położonego w północno-zachodniej części obszaru planu, w sąsiedztwie:

- terenów, na których w stanie istniejącym występują zróżnicowane formy dachów,
- obszaru objętego obowiązującym planem miejscowym, którego ustalenia dopuszczają formy złożone.

Przyjęte rozwiązania są odzwierciedleniem uwarunkowań stanu istniejącego, rozwoju zainwestowania w tej części miasta w różnych okresach czasowych oraz obecnych tendencji.

Uwaga dotycząca niedopuszczenia elementów uzupełniających główną bryłę budynku, została odrzucona, ponieważ ustalenie planu w tym zakresie dotyczy jedynie wiat i zadaszeń. Ponadto wnioskodawca odnosi się do regulacji dotyczących ich cech architektonicznych w uwadze, o której mowa w ust. 1 pkt 1 lit. d, wskazując wytyczne do ich kształtowania w zakresie wysokości i kąta dachu, co rozumie się jako akceptację ich dopuszczenia w obszarze planu.

Rada Miasta Tychy **przyjmuje** uwagę **w części** dotyczącej symetrii dachów, wprowadzając następujący zapis do tekstu planu: „geometria dachów budynków – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci od ...”.

Na marginesie należy zauważyć, iż wnoszący uwagi odnosząc się do kątów nachylenia połaci dachowych podawali ten parametr w procentach, podczas gdy w planie ww. kąty ustalono w stopniach.

5. Rada Miasta Tychy postanawia **odrzuć** uwagę, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. d, w części** dotyczącej kąta nachylenia połaci dachowych wiat i zadaszeń oraz ich ograniczenia do dachów jednospadowych, ponieważ w planie przyjęto kąt z zakresu od min. 25<sup>0</sup> do maks. 45<sup>0</sup> (tj. zgodnie z wniesioną uwagą). Ponadto regulacje planu nie narzucają dla wiat i zadaszeń stosowania wyłącznie dachów o formie jednospadowej, wprowadzając takie ograniczenie dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku.

Rada Miasta Tychy postanawia **przyjąć** uwagę w **części** dotyczącej wysokości wiat sytuowanych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej poprzez wprowadzenie ograniczenia w zakresie ich wysokości do maks. 5 m, jak również uzupełnienie tego parametru dla garaży, przyjmując jego wielkość analogicznie.

6. Rada Miasta Tychy postanawia **odrzuć** uwagę, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. e**, ponieważ zdefiniowane w planie pojęcie wysokości zabudowy nie jest tożsame z wysokością budynków. Wysokość budynku przyjęto przy tym zgodnie z § 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.). Wysokość zabudowy dotyczy natomiast wysokości obiektów budowlanych, w tym wysokości budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, budowli stanowiących całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych. Mierzona jest od najniższej położonego wejścia do budynku albo od poziomu posadowienia budowli, obiektu tymczasowego lub obiektu małej architektury, do najwyższej położonego elementu obiektu budowlanego.

W ww. definicji mieści się również infrastruktura telekomunikacyjna, której realizowania plan jako inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej nie może zakazywać. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w projekcie planu ustalono wysokość dla tego typu inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi (Ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu i rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, Dz. U. 106 poz. 675 z późn. zm.). Stanowią one, że przeznaczenie terenu na wskazane cele nie jest sprzeczne z lokalizacją infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, zdefiniowaną w tych przepisach m. in. jako instalacja radiokomunikacyjna wraz z konstrukcją wsporczą do wysokości 5 m. Z tego powodu w projekcie dokumentu pojawia się różnica pomiędzy maksymalną wysokością zabudowy a maksymalną wysokością budynków, która wynosi 5 m. Jednocześnie należy wskazać, że ustalenia planu w zakresie łączności bezprzewodowej dopuszczają realizację wyłącznie urządzeń technicznych, a zakazują lokalizacji wolnostojących masztów antenowych (§ 25 pkt 2).

7. Rada Miasta Tychy postanawia **odrzuć** uwagę, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. f, w części** dotyczącej wprowadzenia zakazu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, ponieważ brak ku temu uzasadnionych podstaw. Realizacja tego typu obiektów wynikać będzie z faktycznych potrzeb. Plan nie nakazuje ich budowy, a jedynie daje taką możliwość poprzez dopuszczenie lokalizacji, przebudowy, rozbudowy sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu w przypadku wystąpienia takiej konieczności.

Jednocześnie wprowadza się korektę wysokości obiektów budowlanych infrastruktury technicznej do maks. 4 m dla budynków, natomiast wysokości zabudowy do maks. 9 m (§ 17, 18, 19, 20). W tej części uwaga została **przyjęta**.

8. Rada Miasta Tychy postanawia **odrzuć** uwagę, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. g, w części** dotyczącej wykluczenia kamienia naturalnego oraz barwy grafitowej i brązowej z kolorystyki pokryć dachowych.

Powyższe stanowisko uzasadnia się tym, iż w obszarze planu występują zarówno elewacje, na których zastosowano kamień naturalny, jak również pokrycia dachowe w kolorze grafitowym. Zgodnie z ustaleniami projektu dokumentu przedmiotowy kolor dopuszczony jest jedynie w części zachodniej. Natomiast realizacja pokryć dachowych w kolorze brązowym możliwa jest wyłącznie na terenach 1MNU/U oraz 22MN, co związane jest z wprowadzeniem podobnej regulacji w planie obowiązującym na obszarze bezpośrednio sąsiadującym z obszarem przedmiotowego planu. Ponadto teren 1MNU/U to jedyny teren w zachodniej części obszaru planu, na którym obok dachów wielospadowych i jednospadowych mogą być realizowane również dachy płaskie (z uwagi na jego położenie i dopuszczoną funkcję usługową), wobec czego ustalenia w zakresie kolorystyki dachów mogą nie mieć zastosowania.

Rada Miasta Tychy postanawia **przyjąć** uwagę w **części** dotyczącej wykluczenia betonu elewacyjnego oraz zawężenia zakresu dopuszczanej w planie kolorystyki elewacji poprzez wykreślenie barw oznaczonych w paletce kolorów RAL numerami 1000, 1002, 7047.

9. Rada Miasta Tychy postanawia **przyjąć** uwagę, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. h**, w związku z czym uzupełnia się zapisy w zakresie zakazu realizacji ogrodzeń z blachy o wykluczenie lokalizacji od strony dróg stanowiących układ komunikacyjny osiedla, oznaczonych na rysunku planu, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ogrodzeń:

- z prefabrykowanych przęseł betonowych,
- o wysokości większej niż 1,50 m.

10. Rada Miasta Tychy postanawia **odrzuć** uwagę, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. i**, ze względu na brak możliwości wprowadzenia zapisu o „konieczności nawiązania nowej zabudowy do istniejącej na osiedlu Z-1, ale tej z pierwszego okresu zabudowy”. Zgodnie z obowiązującymi przepisami w planie miejscowym określa się konkretne wartości parametrów i wskaźników urbanistycznych, nakazy, zakazy, dopuszczenia, ograniczenia i zasady. Zapisy planu nie mogą zatem pozostawiać dowolności w ich interpretacji, co miałyby miejsce w przypadku uzupełnienia projektu uchwały o zaproponowaną regulację. Pojęcie „nawiązanie” nie jest precyzyjne i jednoznaczne, a przez to może być w różny sposób rozumiane.

11. Rada Miasta Tychy postanawia **odrzuć** uwagę, o której mowa w **ust. 1 pkt 2 lit. a**, ze względu na fakt, iż wartość wskaźnika określającego maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, ustalona dla terenu oznaczonego symbolem 1MNU/U o powierzchni około 4 700 m<sup>2</sup> na poziomie 25%, umożliwia zrealizowanie budynków o łącznej powierzchni zabudowy około 1 175 m<sup>2</sup>. W ocenie organu jest to powierzchnia optymalna z uwagi na kontekst przestrzenny, tzn. najbliższe otoczenie, które tworzy zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny zieleni urządzonej oraz tereny sportu i rekreacji.

Wskazane przez Uwagodawcę porównanie ww. wartości wskaźnika urbanistycznego do odpowiednich wartości ustalonych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (30%, 35%, 47%), nie ma merytorycznego uzasadnienia, ponieważ trzeba je za każdym razem odnieść do faktycznych możliwości zagospodarowania pojedynczych nieruchomości. Dla przykładu należy wskazać, że największa powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu na terenach wymienionych przez Uwagodawcę wynosi około 107 m<sup>2</sup> i dotyczy działki budowlanej o powierzchni około 230 m<sup>2</sup> (teren oznaczony symbolem 19MN).

Wyliczenia wartości wskaźników dla terenu kościoła oraz zabudowy wielorodzinnej, przywołane w uzasadnieniu Uwagodawcy, zostały oparte na szczegółowej analizie stanu istniejącego. Kompozycja urbanistyczna osiedla pod tym względem jest bardzo czytelna: wokół centralnego placu zlokalizowany jest wskazany obiekt usługowy o charakterze dominanty architektonicznej i wysokościowej oraz pierzeja zwartej zabudowy mieszkaniowej. W dalszej części zespołu pojawiają się tereny zabudowy jednorodzinnej o mniejszej intensywności zabudowy (na północ) oraz tereny zielone (na południe).

Wartość wskaźnika dla terenu oznaczonego symbolem 1U ustalono na poziomie 45% w celu umożliwienia realizacji nowej zabudowy usługowej lub rozbudowy istniejącego budynku. Jest to podyktowane jego lokalizacją, ponieważ teren ten oddziela zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od ul. Beskidzkiej – elementu głównego układu komunikacyjnego miasta i źródła uciążliwości. Takie działanie może służyć m.in. minimalizowaniu ich wpływu ze względu na to, że będzie rodzajem „parawanu” o funkcji izolacji akustycznej i wizualnej.

12. Rada Miasta Tychy postanawia **odrzuć** uwagę, o której mowa w **ust. 1 pkt 2 lit. b**, gdyż ustalona w planie wartość wskaźnika określającego udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na poziomie 35 % jest w ocenie organu optymalna z uwagi na kontekst przestrzenny, o którym mowa powyżej. Dodać należy, iż dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej, tzn. terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami 1MN, 2MN, 22MN oraz wskazanego w Uchwale Nr XLIII/885/14 Rady Miasta Tychy z dnia 26 czerwca 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Sikorskiego i Ziemiańskiej w Tychach, wartość przywołanego wskaźnika wynosi 40 lub 45%, a zatem dużo więcej niż na nieruchomości Uwagodawcy.

13. Rada Miasta Tychy postanawia **przyjąć** uwagę, o której mowa w **ust. 1 pkt 2 lit. c**, dlatego wykreślono w § 10 pkt 9 lit. a, czyli wymóg stosowania wyłącznie dachówki jako materiału, z którego wykonane mają być pokrycia dachowe.

14. Rada Miasta Tychy postanawia **odrzuć** uwagę, o której mowa w **ust. 1 pkt 2 lit. d**, odnoszącą się do ograniczenia wielkości powierzchni zabudowy jednego budynku do maksimum 400 m<sup>2</sup>. Kształtowanie ładu przestrzennego na terenie osiedla wymaga wprowadzenia ustaleń w zakresie gabarytów budynków nawiązujących do charakteru otoczenia. Należy nadmienić, iż maksymalna powierzchnia zabudowy jednego, istniejącego budynku zlokalizowanego w zachodniej części osiedla wynosi 367 m<sup>2</sup>, zatem kwestionowane ograniczenie w zaproponowanej w projekcie uchwały formie jest w pełni zasadne.

15. Rada Miasta Tychy postanawia odrzucić uwagi, o których mowa w **ust. 1 pkt 2 lit. e i f**, gdyż w trakcie wyznaczania ustaleń w zakresie przeznaczenia dla działek o numerach ewidencyjnych 3335/22 i 3340/22 kierowano się zarówno skalą, wielkością planowanych obiektów, jak również charakterem otoczenia, który był już analizowany powyżej.

Ponadto należy wskazać, że dla działki nr 3340/22 wydano decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę domu mieszkalnego jednorodzinne. W ocenie organu taki właśnie sposób użytkowania jest właściwy, ponieważ przedmiotowa parcela posiada dostęp do dróg publicznych wyłącznie poprzez tereny oznaczone symbolami 1KDX i 2KDW. Nie przewiduje się możliwości utworzenia dodatkowego zjazdu z ul. Sikorskiego, a także nie dopuszcza się obsługi obiektów usługowych z wewnętrznego układu drogowego osiedla, ponieważ mogłoby to pogorszyć warunki zamieszkania.

Usunięcie terenu oznaczonego symbolem 22MN i poszerzenie granic terenu oznaczonego symbolem 1MNU/U spowodowałoby to, że działka ewidencyjna nr 3338/22 (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1MN), stanowiąca odrębną nieruchomość, w przypadku zagospodarowania sąsiednich parcel pod usługi, byłaby nimi lub obiektami powiązаныmi otoczona nie tylko od strony północnej, ale i zachodniej. Należy równocześnie podkreślić, że teren oznaczony symbolem 22MN stanowi część większego kompleksu mieszkaniowego, który tworzy zabudowa osiedla oraz teren wskazany w Uchwale Nr XLIII/885/14 Rady Miasta Tychy z dnia 26 czerwca 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Sikorskiego i Ziemiańskiej w Tychach.

16. Rada Miasta Tychy postanawia **odrzuć** uwagę, o której mowa w **ust. 1 pkt 3 lit. a**. Parametry i wskaźniki urbanistyczne charakteryzujące obecne zagospodarowanie wskazanych nieruchomości oraz usytuowanie istniejących budynków na działkach nie ograniczają ich rozbudowy, ani sytuowania nowych obiektów, w tym garaży. Postulowane zbliżenie linii zabudowy jest również niekorzystne ze względu na to, że droga wewnętrzna oznaczona symbolem 10KDW, jest wąska i nie spełnia parametrów właściwych dla dróg publicznych, w tym dróg najniższej klasy, a obsługuje jednocześnie zabudowę wielorodzinną.

17. Rada Miasta Tychy postanawia **odrzuć** uwagi, o których mowa w **ust. 1 pkt 3 lit. b i c**, ponieważ wartości wskaźnika określającego wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla działek ewidencyjnych nr 2951/22, 2952/22 i 2953/22 w stanie obecnym mieszczą się w przedziale 12 – 13%, czyli około połowy maksymalnej wartości dopuszczanej w projekcie planu. Zaproponowane regulacje pozwalają zatem na uzupełnienie zagospodarowania każdej nieruchomości o różne obiekty budowlane związane z funkcją mieszkaniową, np. o garaże lub budynki gospodarcze. Z tego powodu propozycja zwiększania wartości przedmiotowego wskaźnika jest nieuzasadniona.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLV/922/14  
Rady Miasta Tychy  
z dnia 25 września 2014 r.

### **Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy**

**o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji  
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy,  
zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego  
w rejonie ulic: Beskidzkiej, Sikorskiego i Ziemiańskiego w Tychach**

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012, poz. 647 z późn. zm.) Rada Miasta Tychy stwierdza, że:

- 1) do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Tychy, wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej, Sikorskiego i Ziemiańskiego w Tychach, należy budowa parkingu na terenie 1KS/ZP wraz z siecią energetyczną oświetlenia terenu i siecią kanalizacji deszczowej;
- 2) inwestycje wymienione w pkt 1 będą finansowane z budżetu Gminy Tychy;
- 3) jako źródło finansowania dopuszcza się również środki zewnętrzne.