UCHWAŁA NR ……/……/15

RADY MIASTA TYCHY

z dnia …… 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Katowickiej i Zwierzynieckiej w Tychach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2013, poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015, poz. 199 z późn. zm.), na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Inicjatyw Lokalnych i Ładu Przestrzennego,

Rada Miasta Tychy

stwierdza,

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Katowickiej i Zwierzynieckiej w Tychach nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy", przyjętego Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.,

i uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Katowickiej i Zwierzynieckiej w Tychach, zwany dalej planem.

§ 1

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:
   1) Rozdział 1 - Przepisy ogólne;
   2) Rozdział 2 - Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
   3) Rozdział 3 - Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
   4) Rozdział 4 - Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
   5) Rozdział 5 - Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
   6) Rozdział 6 - Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
   7) Rozdział 7 - Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
   8) Rozdział 8 - Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
   9) Rozdział 9 - Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w odniesieniu do planu nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 4, 5, 7 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015, poz. 199 z późn. zm.).

§ 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.13 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** oraz oznaczeniem w legendzie rysunku planu,
   d) strefa szczególnych warunków zagospodarowania terenów,
   e) nieprzekraczalne linie zabudowy;
2) informacyjne:
   a) istniejąca sieć wodociągowa,
   b) istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej,
   c) istniejąca sieć kanalizacji deszczowej,
   d) istniejąca sieć elektroenergetyczna:
      - napowietrzna,
      - podziemna,
   e) istniejąca stacja transformatorowa,
   f) istniejąca sieć gazowa,
   g) orientacyjna lokalizacja otworów badania gruntów - zgodnie z opracowaniem pt.:
      - "Rozpoznanie zanieczyszczenia środowiska w rejonie byłego, dzikiego składowiska śmieci w Tychach, u zbiegu ulic Katowickiej i Zwierzynieckiej", Instytut Ekologii Terenów Uprzemysłowionych w Katowicach (1998),
      - „Wstępny raport na temat zanieczyszczenia gruntów podłoża terenu zlokalizowanego przy ulicach Katowickiej i Zwierzynieckiej w Tychach – Czułowie”, ZPG mgr inż. Krzysztof Kilar (2009),
      - „Analiza możliwości zagospodarowania terenu przy ulicy Zwierzynieckiej w Tychach w celu określenia zmiany jego funkcji dla potrzeb zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”, Instytut Ekologii Terenów Uprzemysłowionych w Katowicach (2010),
      - „Wyznaczenie zasięgu gruntów nasypowych, w tym gruntów zawierających odpad komunalny oraz rozpoznanie ewentualnej migracji gazów pochodzących z rozkładu odpadów komunalnych dla potrzeb zmiany »Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy« oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Katowickiej i Zwierzynieckiej w Tychach”, Instytut Ekologii Terenów Uprzemysłowionych w Katowicach (2012),
      - „Raport z badań dotyczących zagrożenia życia lub zdrowia ludzi, bądź powstania innych szkód oraz możliwości rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń terenu w rejonie ulic Katowickiej i Zwierzynieckiej w Tychach”, Eko-ekspert s. c. w Katowicach (2013).

§ 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

1) **obszar planu** – wszystkie tereny objęte granicami planu;
2) **teren** – część obszaru planu wyodrębniona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym ją spośród innych terenów, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza nieprzekraczalną linią zabudowy: obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury;
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 późń. 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 najniżej położonego wejścia do budynku albo od poziomu posadowienia budowli, obiektu tymczasowego lub małej architektury do najwyżej położonego elementu obiektu budowlanego;
6) **zabudowa** – obiekt budowlany lub obiekty budowlane, w tym budynek lub zespół budynków o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniami, takimi jak: drogi wewnętrzne, garaże, parkingi, zieleń urządzona, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
7) **zabudowa mieszkaniowo-usługowa** – zabudowa złożona z budynku, w którym wydzielone są lokale użytkowe i jeden albo dwa lokale mieszkalne, lub zespołu takich budynków;
8) **zieleń urządzona** – zespoły zieleni ukształtowane w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów małej architektury, ciągów pieszych lub rowerowych, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
9) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych maks. 12^0;
10) **przedsięwzięcie** – przedsięwzięcie, o którym mowa w Ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2013 poz. 1235 z późn. zm.).

§ 6

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

1) **1U**, **2U, 3U, 4U** – tereny zabudowy usługowej;
2) **5UMN, 6UMN** – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
3) **7MNU, 8MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
4) **9ZP, 10ZP** – tereny zieleni urządzonej;
5) **11ZD** – teren ogrodów działkowych;
6) **12KDZ** – teren dróg publicznych – droga klasy zbiorczej.

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

§ 7

Dla **terenów zabudowy usługowej** oznaczonych symbolami **1U, 2U**, **3U, 4U** ustala się, z zastrzeżeniem **§ 17**:

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa, z wykluczeniem:

a) dla terenów oznaczonych symbolami **1U, 2U, 4U:**
   - usług ochrony zdrowia,
   - usług oświaty,
   - zabudowy zamieszkania zbiorowego przeznaczonej na stały pobyt ludzi;
   - stacji paliw,
   - hurtowni, magazynów, składów,
   - baz transportowych,
   - wynajmu sprzętu transportowego,
   - zbierania i przetwarzania odpadów,

b) dla terenu oznaczonego symbolem **3U:**
   - usług ochrony zdrowia,
   - usług oświaty,
   - zabudowy zamieszkania zbiorowego przeznaczonej na stały pobyt ludzi;
   - stacji paliw,
   - baz transportowych,
   - wynajmu sprzętu transportowego,
   - zbierania i przetwarzania odpadów niebezpiecznych;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
3) intensywność zabudowy:
   a) min. 0,01,
   b) maks. 1,2;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 40%;
5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
   a) dla terenu oznaczonego symbolem **1U**– min. 15%,
   b) dla terenów oznaczonych symbolami **2U, 3U, 4U** – min. 25%;
6) geometria dachów:
   a) budynków – dachy płaskie,
   b) obiektów małej architektury i wiat – dowolna;
7) wysokość zabudowy – maks. 17,0 m, w tym wysokość budynków – maks. 12,0 m;
8) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 16** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 7**;
9) zakaz stosowania na elewacji budynków blach trapezowej i falistej;
10) zakaz realizacji ogrodzeń z blachy oraz betonowych przęseł prefabrykowanych;
11) dla terenów oznaczonych symbolami **1U, 2U, 4U** – nakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia: towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
12) zasady lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych:
   a) umieszczanych na budynkach:
      - powierzchnia tablicy lub urządzenia - maks. 3,0 m^2,
      - łączną powierzchnia tablic i urządzeń na elewacji budynku - maks. 10 % powierzchni elewacji na której są umieszczane,
      - wysięg – maks. 1,5 m,
   b) wolnostojących:
      - powierzchnia tablicy lub urządzenia - maks. 6,0 m^2,
      - ilość tablic lub urządzeń na działce budowlanej – maks. 1 tablica lub urządzenie na każde 2000 m^2 powierzchni działki budowlanej i maks. 1 poniżej tej powierzchni,
   c) zakaz umieszczania na ogrodzeniach;
13) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych.

§ 8

Dla **terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej** oznaczonych symbolami **5UMN, 6UMN** ustala się, z zastrzeżeniem **§ 17**:

1) przeznaczenie:
   a) dla terenu oznaczonego symbolem **5UMN:**

– - zabudowa usługowa z wykluczeniem: usług ochrony zdrowia, usług oświaty, zabudowy zamieszkania zbiorowego przeznaczonej na stały pobyt ludzi, stacji paliw, hurtowni, magazynów, składów, baz transportowych, wynajmu sprzętu transportowego, zbierania i przetwarzania odpadów niebezpiecznych,
- zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z wykluczeniem usług, o których mowa w **tiret pierwsze**,

b) dla terenu oznaczonego symbolem **6UMN:**
- zabudowa usługowa z wykluczeniem: usług ochrony zdrowia, usług oświaty, zabudowy zamieszkania zbiorowego przeznaczonej na stały pobyt ludzi, stacji paliw, hurtowni, magazynów, składów, baz transportowych, wynajmu sprzętu transportowego, zbierania i przetwarzania odpadów,
- zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z wykluczeniem usług, o których mowa w **tiret pierwsze;**

2) forma zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) intensywność zabudowy:
   a) min. 0,01,
   b) maks. 1,2;
5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 40%;
6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 25%;
7) geometria dachów:
   a) budynków usługowych i mieszkalno-usługowych – dachy płaskie, dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od min. 30^0 do maks. 42^0, z dopuszczeniem dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu:
      - wykusze i lukarny – dowolnego kąta nachylenia połaci dachowych,
      - wiaty i zadaszenia – dachów jednospadowych, dwuspadowych albo wielospadowych przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowej od min. 25^0 do maks. 42^0 lub dachów płaskich,
   b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** i wiat – dachy jednospadowe, dwuspadowe
      lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od min. 25^0 do maks. 42^0 lub dachy płaskie,
   c) obiektów małej architektury – dowolna;
8) wysokość zabudowy – maks. 17,0 m, w tym wysokość:
   a) budynków usługowych i mieszkalno-usługowych – maks. 12,0 m,
   b) budynków gospodarczych, garaży i wiat– maks. 5,0 m;
9) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 16** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 7**;
10) zakaz stosowania na elewacji budynków blachy trapezowej i falistej;
11) zakaz realizacji ogrodzeń z blachy oraz betonowych przęseł prefabrykowanych;
12) dla terenu oznaczonego symbolem **6UMN** nakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia: towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
13) dopuszczenie realizacji w granicy działki wyłącznie na zasadach zabudowy bliźniaczej:
   a) budynków usługowych i mieszkalno-usługowych,
   b) budynków gospodarczych, garaży i wiat;
14) zasady lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych:
   a) umieszczanych na budynkach:
      - powierzchnia tablicy lub urządzenia - maks. 3,0 m^2,
      - łączną powierzchnia tablic i urządzeń na elewacji budynku - maks. 10 % powierzchni elewacji na której są umieszczane,
      - wysięg – maks. 1,5 m;
   b) wolnostojących:

- powierzchnia tablicy lub urządzenia - maks. 4,0 m^2,
- ilość tablic lub urządzeń na działce budowlanej – maks. 1 tablica lub urządzenie na każde 2000 m^2 powierzchni działki budowlanej i maks. 1 poniżej tej powierzchni,

c) zakaz umieszczania na ogrodzeniach;

15) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych.

§ 9

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej** oznaczonego symbolem **7MNU** ustala się, z zastrzeżeniem **§ 17**:

1) przeznaczenie:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
   b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z wykluczeniem:
      – usług ochrony zdrowia,
      – usług oświaty,
      – zabudowy zamieszkania zbiorowego przeznaczonej na stały pobyt ludzi;
      – stacji paliw,
      – hurtowni, magazynów, składów,
      – baz transportowych,
      – wynajmu sprzętu transportowego,
      – gospodarki odpadami, w tym zbierania i przetwarzania odpadów,
   c) zabudowa usługowa z wykluczeniem usług, o których mowa w **lit. b**;
2) forma zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) intensywność zabudowy:
   a) min. 0,01,
   b) maks. 1,0;
5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 40%;
6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30%;
7) geometria dachów:
   a) budynków mieszkalno-usługowych, usługowych i mieszkalnych – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od min. 30^0 do maks. 42^0, z dopuszczeniem dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu:
      - wykusze i lukarny – dowolnego kąta nachylenia połaci dachowych,
      - wiaty i zadaszenia – dachów jednospadowych, dwuspadowych albo wielospadowych przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowej od min. 25^0 do maks. 42^0,
   b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** i wiat – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od min. 25^0 do maks. 42^0 lub dachy płaskie,
   c) obiektów małej architektury – dowolna;
8) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m, w tym wysokość:
   a) budynków mieszkalno-usługowych, usługowych i mieszkalnych,– maks. 9,0 m,
   b) budynków gospodarczych, garaży i wiat – maks. 5,0 m;
9) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 16** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 7**;
10) zakaz stosowania na elewacji budynków blachy trapezowej i falistej;
11) zakaz realizacji ogrodzeń z blachy oraz betonowych przęseł prefabrykowanych;
12) nakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia: towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
13) dopuszczenie realizacji budynków w granicy działki wyłącznie na zasadach zabudowy bliźniaczej:
   a) budynków mieszkalno-usługowych usługowych i mieszkalnych,

b) budynków gospodarczych, garaży i wiat;
14) zasady lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych:
a) umieszczanych na budynkach:
- powierzchnia tablicy lub urządzenia - maks. 2,0 m^2,
- łączną powierzchnia tablic i urządzeń na elewacji budynku - maks. 10 % powierzchni elewacji na której są umieszczane,
- wysięg – maks. 1,5 m,
b) wolnostojących:
- powierzchnia tablicy lub urządzenia - maks. 3,0 m^2,
- ilość tablic lub urządzeń na działce budowlanej – maks. 1 tablica lub urządzenie na każde 2000 m^2 powierzchni działki budowlanej i maks. 1 poniżej tej powierzchni,
c) zakaz umieszczania na ogrodzeniach;
15) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych.

§ 10

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej** oznaczonego symbolem **8MNU** ustala się, z zastrzeżeniem **§ 17**:
1) przeznaczenie:
a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z wykluczeniem:
– usług ochrony zdrowia,
– usług oświaty,
– zabudowy zamieszkania zbiorowego przeznaczonej na stały pobyt ludzi;
– stacji paliw,
– hurtowni, magazynów, składów,
– baz transportowych,
– wynajmu sprzętu transportowego,
– gospodarki odpadami, w tym zbierania i przetwarzania odpadów,
c) zabudowa usługowa z wykluczeniem usług, o których mowa w **lit. b**;
2) forma zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy – wysuniętych na odległość maks. 2 m oraz schodów zewnętrznych, pochylni;
4) intensywność zabudowy:
a) min. 0,01,
b) maks. 0,8;
5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 40%;
6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30%;
7) geometria dachów:
a) budynków mieszkalno-usługowych, usługowych i mieszkalnych – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od min. 30^0 do maks. 42^0, z dopuszczeniem dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu:
- wykusze i lukarny – dowolnego kąta nachylenia połaci dachowych,
- wiaty i zadaszenia – dachów jednospadowych, dwuspadowych albo wielospadowych przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowej od min. 25^0 do maks. 42^0,
b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** i wiat – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od min. 25^0 do maks. 42^0 lub dachy płaskie,
c) obiektów małej architektury – dowolna;
8) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m, w tym wysokość:
a) budynków mieszkalno-usługowych, usługowych i mieszkalnych – maks. 9,0 m,

b) budynków gospodarczych, garaży i wiat – maks. 5,0 m;
9) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 16** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 - 7**;
10) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
    a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1 - 8** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
    b) warunku, o którym mowa w **pkt 3** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
    c) warunku, o którym mowa w **pkt 7** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
11) zakaz stosowania na elewacji budynków blachy trapezowej i falistej;
12) zakaz realizacji ogrodzeń z blachy oraz betonowych przęseł prefabrykowanych;
13) nakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia: towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
14) dopuszczenie realizacji w granicy działki wyłącznie na zasadach zabudowy bliźniaczej:
    a) budynków usługowych, mieszkalno-usługowych i budynków mieszkalnych,
    b) budynków gospodarczych, garaży i wiat;
15) zasady lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych:
    a) umieszczanych na budynkach:
        - powierzchnia tablicy lub urządzenia - maks. 2,0 m^2,
        - łączną powierzchnia tablic i urządzeń na elewacji budynku - maks. 10 % powierzchni elewacji na której są umieszczane,
        - wysięg – maks. 1,5 m,
    b) wolnostojących:
        - powierzchnia tablicy lub urządzenia - maks. 3,0 m^2,
        - ilość tablic lub urządzeń na działce budowlanej – maks. 1 tablica lub urządzenie na każde 2000 m^2 powierzchni działki budowlanej i maks. 1 poniżej tej powierzchni,
    c) zakaz umieszczania na ogrodzeniach;
16) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych.

§ 11

Dla **terenu zieleni urządzonej** oznaczonego symbolem **9ZP** ustala się, z zastrzeżeniem **§ 17**:

1) przeznaczenie – zieleń urządzona;
2) dopuszczenie lokalizacji:
    a) terenowych obiektów sportu i rekreacji,
    b) toalet, w tym kontenerowych,
    c) obiektów tymczasowych, wyłącznie dla obsługi:
        - czasowych imprez okolicznościowych,
        - terenowych obiektów sportu i rekreacji, o których mowa w **lit. a**;
3) intensywność zabudowy:
    a) min. 0,00,
    b) maks. 0,01;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 1%;
5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 50%;
6) geometria dachów – dowolna;
7) wysokość zabudowy – maks. 6,0 m;
8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 16**:
    a) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m, w tym wysokość budynków – maks. 4,0 m,

b) nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 7;**
9) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§ 12

Dla **terenu zieleni urządzonej** oznaczonego symbolem **10ZP** ustala się, z zastrzeżeniem **§ 17**:
1) przeznaczenie – zieleń urządzona;
2) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 75%;
3) dla obiektów małej architektury:
   a) wysokość – maks. 4 m,
   b) geometria dachów – dowolna;
4) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 16**:
   a) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m, w tym wysokość budynków – maks. 4,0 m,
   b) nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 i 2** oraz nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej oraz geometrii dachu;
5) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§ 13

Dla **terenu ogrodów działkowych** oznaczonego symbolem **11ZD** ustala się, z zastrzeżeniem **§ 17**:
1) przeznaczenie – ogrody działkowe;
2) zasady zagospodarowania zgodnie z art. 13 ust. 1 Ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. 2014, poz. 40 z późn. zm.);
3) wysokość zabudowy – maks. 5,0 m;
4) geometria dachów – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od min. 20^0 do maks. 42^0;
5) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 16**:
   a) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m, w tym wysokość budynków – maks. 4,0 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;
6) zakaz realizacji ogrodzeń z blachy oraz betonowych przęseł prefabrykowanych;
7) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych;
8) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych.

§ 14

Dla **terenu drogi publicznej** oznaczonego symbolem **12KDZ** ustala się, z zastrzeżeniem **§ 17**:
1) przeznaczenie – droga publiczna klasy zbiorczej;
2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu: od min. 19,0 m do maks. 39,0 m;
3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

Rozdział 3
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 15

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych dróg, w tym:
   1) dla terenów o symbolach **1U, 2U -** z drogi publicznej o symbolu **12KDZ**;
   2) dla terenu o symbolu **4U -** z drogi publicznej (ul. Zwierzynieckiej) graniczącej z obszarem planu.

2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów w ilości:
   1) dla lokali mieszkalnych – min. 1,5 miejsca parkingowego na mieszkanie, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
   2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 2 miejsca parkingowe na mieszkanie;
   3) dla biur, serwisów naprawczych – min. 1 miejsce parkingowe na 20 m^2 powierzchni użytkowej lub min. 1 miejsce parkingowe na 2 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe;
   4) dla stacji obsługi pojazdów, warsztatów samochodowych – min. 2 miejsca parkingowe na 1 stanowisko obsługi, a w przypadku stacji kontroli pojazdów – min. 4 miejsca parkingowe dla pojazdów do 3,5 t oraz min. 2 miejsca parkingowe dla pozostałych pojazdów;
   5) dla myjni samochodowych bezdotykowych, automatycznych i ręcznych – min. 2 miejsca parkingowe na 1 stanowisko obsługi oraz min. 2 miejsca parkingowe na 3 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
   6) dla sklepów bez samoobsługi i aptek – min. 1 miejsce parkingowe na 50 m^2 powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
   7) dla sklepów samoobsługowych:
      a) min. 1 miejsce parkingowe na 50 m^2 powierzchni handlowo-magazynowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe,
      b) min. 1 miejsce parkingowe dla samochodu dostawczego,
      c) min. 1 miejsce parkingowe na 3 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe;
   8) dla restauracji, kawiarni:
      a) min. 1 miejsce parkingowe na 3 miejsca konsumpcyjne wewnątrz budynku, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe,
      b) min. 1 miejsce parkingowe na 6 miejsc konsumpcyjnych na zewnątrz budynku, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe,
      c) min. 2 miejsca parkingowe na 3 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
   9) dla barów, klubów – min. 1 miejsce parkingowe na 10 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe;
   10) dla usług w zakresie edukacji i pomocy społecznej – min. 1 miejsce parkingowe na 200 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe;
   11) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych itp. – min. 1 miejsce parkingowe na 10 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
   12) dla pozostałych usług – min. 1 miejsce parkingowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe.

3. Poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania lub strefami ruchu, o których mowa w art. 12a Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 260 z późn. zm.), ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów 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 dla usług nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów – min. 1 miejsce na każde 200 m² powierzchni użytkowej.

5. Ustala się następujące sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2 i 3** w formie garaży oraz parkingów: terenowych, nadziemnych, wbudowanych w budynki.

Rozdział 4
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 16

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

1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych, z zastrzeżeniem **pkt 2;**
2) w zakresie **bezprzewodowej łączności** dopuszczenie lokalizacji**:**
   a) w terenach o symbolach **1U, 2U, 3U, 4U** urządzeń technicznych na konstrukcjach wsporczych oraz wolnostojących masztów antenowych,
   b) w terenach o symbolach **5UMN, 6UMN, 7MNU** i **8MNU** wyłącznie urządzeń technicznych na konstrukcjach wsporczych na budynkach;
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 80 mm, Ø 110 mm, Ø 160 mm i Ø 200 mm, oznaczonych na rysunku planu;
5) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – nakaz odprowadzenia do sieci kanalizacji sanitarnej, w tym istniejącego kanału Ø 200 mm, oznaczonego na rysunku planu;
6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** – dopuszczenie:
   a) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki budowlanej,
   b) odprowadzenia do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, w tym istniejących kanałów Ø 315 mm i Ø 400 mm, oznaczonych na rysunku planu;
7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw z:
   a) odnawialnych źródeł energii,
   b) urządzeń zapewniających dostawy ciepła w kogeneracji,
   c) indywidualnych źródeł ciepła o efektywności energetycznej urządzeń min. 80%;
8) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów Ø 40 mm i Ø 63 mm, oznaczonych na rysunku planu;
9) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dopuszczenie dostaw z:
   a) sieci elektroenergetycznej, w tym z oznaczonych na rysunku planu:
      - istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV i niskiego napięcia,
      - stacji transformatorowych, w tym M0601,
   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** – 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
SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

§ 17

1. Ze względu na lokalizację w przeszłości na części obszaru objętego planem wysypiska odpadów wyznacza się **strefę szczególnych warunków zagospodarowania terenów** oznaczoną na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w **ust. 1**, przed przystąpieniem do realizacji przedsięwzięcia i uzyskaniem pozwolenia na budowę lub dokonaniem zgłoszenia robót budowlanych ustala się nakaz:
   1) wykluczenia obecności substancji powodujących ryzyko w ilościach przekraczających ich dopuszczalne zawartości w glebie lub ziemi dla planowanej funkcji terenu, wyznaczone w rozporządzeniu ministra właściwego do spraw środowiska, opracowanym na podstawie art. 101a ust. 5 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2013, poz. 1232 z późn. zm.) – potwierdzonego przez laboratorium akredytowane w rozumieniu przywołanej ustawy;
   2) wykluczenia:
      a) zagrożeń życia lub zdrowia ludzi, bądź powstania innych szkód, w szczególności w wyniku zapalenia lub wybuchu metanu,
      b) możliwości rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń chemicznych i mikrobiologicznych w wodach odciekowych,
      c) braku stateczności geotechnicznej wynikającej m.in. z odkształceń powierzchni i zapadlisk, powstających w wyniku redukcji objętości substancji organicznych w gruntach nasypowych,

      potwierdzonego przez instytut badawczy podległy ministrowi właściwemu do spraw środowiska.

Rozdział 6
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 18

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
   a) zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, w tym wskaźnika określającego udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, o których mowa w **Rozdziale 2**,
   b) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **Rozdziale 4**;
2) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone w rozporządzeniu ministra właściwego do spraw środowiska, opracowanym na podstawie art. 113 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2013, poz. 1232 z późn. zm.), a także w oparciu o art. 114 ust. 1 tej ustawy, na terenach oznaczonych symbolami:
   a) **5UMN, 6UMN**, **7MNU, 8MNU** - jak dla „terenów mieszkaniowo – usługowych”,
   c) **11ZD** - jak dla „terenów rekreacyjno – wypoczynkowych”.

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

§ 19

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

1) minimalna powierzchnia działki:
   a) dla terenu o symbolu **1U, 2U, 3U, 4U** – 1000 m^2,
   b) dla terenów o symbolach **5UMN, 6UMN, 7MNU, 8MNU**:
      - dla zabudowy wolnostojącej – 700 m^2,
      - dla zabudowy bliźniaczej – 450 m^2,
   c) dla terenów nie wymienionych w **lit. a i lit. b** – 100 m^2;
2) minimalna szerokość frontu działki:
   a) dla terenu o symbolu **1U, 2U, 3U, 4U** – 18 m,
   b) dla terenów o symbolach **5UMN, 6UMN, 7MNU, 8MNU**:
      - dla zabudowy wolnostojącej – 16 m,
      - dla zabudowy bliźniaczej – 12 m,
   c) dla terenów nie wymienionych w **lit. a i lit. b** – 6 m;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od min. 80^0 do maks. 100^0.

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

§ 20

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

Rozdział 9
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 21

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 22

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