UCHWAŁA NR ……/16
RADY MIASTA TYCHY
z dnia …….2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Osiedla Anna 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.), art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.) oraz art. 12 ust. 3 Ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U. z 2015 r. poz. 774), 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 Osiedla Anna 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 uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Osiedla Anna 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, 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: Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
   6) Rozdział 6: Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
   7) Rozdział 7: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
   8) Rozdział 8: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
   9) Rozdział 9: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
   10) Rozdział 10: Przepisy końcowe.
2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 7, 9, 11 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., 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 1:1000, 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 oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 3

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 17,5 ha w granicach określonych na rysunku planu.

ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia planu:

1) granice obszaru planu;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów - zgodnie z **§ 6**;
5) przestrzeń publiczna;
6) przejazdy bramowe pod budynkami;
7) zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków - objęte ochroną na podstawie planu;
8) granice strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego;
9) dobra kultury współczesnej - objęte ochroną na podstawie planu:
   a) plac Św. Anny - obszar współczesnej kompozycji urbanistycznej,
   b) pomniki i rzeźby.

§ 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

1) **obszar planu** – wszystkie tereny w granicach objętych planem, zgodnie z rysunkiem planu;
2) **teren** – część obszaru planu wyodrębniona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym ją spośród innych terenów, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza nieprzekraczalną linią zabudowy: obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji, podziemnych części budynków;
4) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maksimum 12°;

5) **wysokość budynków** – wysokość budynku, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późń. zm.);
6) **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 obiektu małej architektury do najwyżej położonego elementu obiektu budowlanego;
7) **zabudowa** – obiekt budowlany lub obiekty budowlane, w tym budynek lub zespół budynków, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, takimi jak drogi wewnętrzne, garaże, parkingi, a także zieleń urządzona, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
8) **zabudowa mieszkaniowo-usługowa** – zabudowa, w której w budynkach wydzielone są lokale użytkowe i mieszkalne;
9) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – zabudowa, w której w budynkach mieszkalnych występują więcej niż dwa lokale mieszkalne z dopuszczeniem lokali użytkowych, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
10) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych;
11) **usługi drobne** – usługi szewskie, krawieckie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawa artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, studia wizażu i odchudzania, solaria, gabinety masażu, pralnie, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
12) **usługi społeczne** – należy przez to rozumieć usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji, opieki i pomocy społecznej, ubezpieczeń społecznych, opieki zdrowotnej, administracji publicznej, a także świadczone przez instytucje publiczne usługi z zakresu utrzymania porządku publicznego i bezpieczeństwa oraz wymiaru sprawiedliwości;
13) **usługi biurowe** – biura rachunkowe, nieruchomości, projektowe, finansowe, ubezpieczeniowe, kancelarie, agencje reklamowe, redakcje prasowe a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie.

§ 6

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

1) **1MU** – teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
2) **1MW, 2MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
3) **1U – 6U** – tereny zabudowy usługowej;
4) **1ZP, 2ZP** – tereny zieleni urządzonej;
5) **1KS, 2KS** – tereny komunikacji w zakresie miejsc parkingowych;
6) **1KG** – teren komunikacji w zakresie miejsc parkingowych i garaży;
7) **1KP** – teren komunikacji – plac miejski;
8) **1KDD – 7KDD** – tereny komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej;
9) **1KDP –** teren komunikacji – ciąg pieszo-rowerowy;
10) **1KDX** – teren komunikacji – ciąg pieszo-jezdny.

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

§ 7

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MU** ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z usługami w zakresie:
   a) usług społecznych,
   b) usług hotelarskich,
   c) usług gastronomicznych;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 60 %;
4) intensywność zabudowy – min. 0,3, maks. 3,5;
5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 20 %;
6) geometria dachów - dachy płaskie;
7) wysokość zabudowy – maks. 17 m, w tym obiektów małej architektury – maks. 5 m;
8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 18**, ustaleń z **pkt 2 - 6** nie stosuje się;
9) nakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
10) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zgodnie z **Rozdziałem 5**.

§ 8

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW i 2MW** ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, z dopuszczeniem lokali użytkowych z usługami w zakresie:
   - handlu detalicznego,
   - usług drobnych,
   - usług społecznych,

- usług biurowych,
- usług gastronomii,

b) drogi publiczne w oznaczonych na rysunku planu istniejących przejazdach bramowych pod budynkami;

2) dopuszczenie lokali użytkowych, o których mowa w **pkt 1**, wyłącznie na pierwszych kondygnacjach nadziemnych budynków, od strony dróg o symbolach: **3KDD**, **4KDD**, **7KDD**;
3) dopuszczenie przebudowy i zmiany przeznaczenia lokali użytkowych, istniejących w dniu wejścia planu w życie i nie spełniających warunków, o których mowa w **pkt 2**, na:
   a) usługi drobne,
   b) usługi biurowe,
   c) handel,
   d) usługi gastronomii;
4) zakaz zmiany sposobu użytkowania na lokale mieszkalne lokali użytkowych istniejących w dniu wejścia planu w życie i zlokalizowanych na pierwszych kondygnacjach nadziemnych budynków od strony dróg o symbolach: **3KDD**, **4KDD**, **7KDD**;
5) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 40 %;
7) intensywność zabudowy – min. 0,3, maks. 2,0;
8) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 30 %;
9) geometria dachów:
   a) dachy płaskie,
   b) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°, z dopuszczeniem innych form i parametrów dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku;
10) wysokość zabudowy – maks. 17 m, w tym obiektów małej architektury – maks. 5 m;
11) dla dróg wewnętrznych oraz obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 18,** ustaleń z **pkt 5 - 9** nie stosuje się;
12) zakaz lokalizacji nowych budynków, z wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie, z dopuszczeniem termomodernizacji, remontów i przebudowy;
13) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i garaży;
14) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
15) nakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
16) nakaz zachowania istniejących dróg i ciągów pieszych przebiegających przez bramy
    i podcienia w budynkach, w tym dróg publicznych o których mowa w **pkt 1 lit. b**;
17) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zgodnie z **Rozdziałem 5**.

§ 9

Dla **terenów zabudowy usługowej** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U - 6U** ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) dla terenów o symbolach: **1U, 2U**, **4U, 5U, 6U** - zabudowa usługowa w zakresie usług społecznych,
   b) dla terenu o symbolu **3U** - zabudowa usługowa w zakresie usług społecznych, usług drobnych, handlu, usług biurowych, stacji kontroli pojazdów, z wykluczeniem:
   - zakładów naprawy pojazdów samochodowych,
   - handlu hurtowego,
   - stacji paliw;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
   a) dla terenu o symbolu **1U** - maks. 40 %,
   b) dla terenu o symbolu **2U** - maks. 20 %,
   c) dla terenu o symbolu **3U** - maks. 50 %,
   d) dla terenów o symbolach: **4U, 6U** - maks. 30 %,
   e) dla terenu o symbolu **5U** - maks. 35 %;
4) intensywność zabudowy:
   a) dla terenu o symbolu **1U** - min. 0,3, maks. 0,4,
   b) dla terenu o symbolu **2U** - min. 0,3, maks. 0,4,
   c) dla terenów o symbolach: **3U, 4U, 6U** - min. 0,1, maks. 1,5,
   d) dla terenu o symbolu **5U** - min. 0,3, maks. 0,7;
5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
   a) dla terenów o symbolach: **1U, 2U** - min. 40 %,
   b) dla terenów o symbolach: **3U, 4U, 5U, 6U** - min. 30 %;
6) geometria dachów:
   a) dachy płaskie,
   b) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°, z dopuszczeniem innych form i parametrów dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku;
7) wysokość zabudowy maks. 15 m, w tym:
   a) budynków:
   - na terenie o symbolu: **3U** – maks. 8 m,
   - na terenach o symbolach: **1U**, **2U** – maks. 9 m,
   - na terenach o symbolach: **4U, 5U**, **6U** – maks. 12 m,
   b) obiektów małej architektury – maks. 5 m;
8) dla dróg wewnętrznych oraz obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 18**, ustaleń o których mowa w **pkt 2 - 6** nie stosuje się;
9) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków, o których mowa w **pkt 1-7**, dopuszczenie termomodernizacji, remontów i przebudowy;
10) nakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
11) zakaz lokalizacji ogrodzeń z blachy oraz z betonowych przęseł prefabrykowanych;

12) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i garaży;
13) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, z dopuszczeniem szyldów umieszczanych:
    a) zgodnie z ustaleniami **Rozdziału 5** – na terenach objętych strefą ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego,
    b) na elewacjach budynków pasie o wysokości 4 m od poziomu terenu, o powierzchni nie większej niż 2 m² – na terenach poza strefą o której mowa w **lit. a**;
14) dla terenów o symbolach **U1**, **U2**, **U4** – **U6**, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zgodnie z **Rozdziałem 5**.

§ 10

Dla **terenów zieleni urządzonej** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP** ustala się:

1) przeznaczenie – zieleń urządzona;
2) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 80 %;
3) wysokość zabudowy – maks. 8 m;
4) geometria dachów – dowolna;
5) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 18** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 2** oraz nie ustala się: wskaźnika intensywności zabudowy oraz wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
6) dla terenu o symbolu **2ZP** zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zgodnie z **Rozdziałem 5**.

§ 11

Dla **terenów komunikacji w zakresie miejsc parkingowych** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KS**, **2KS** ustala się:

1) przeznaczenie – parkingi terenowe;
2) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 5 %;
3) wysokość zabudowy – maks. 15 m, w tym obiektów małej architektury – maks. 5 m;
4) geometria dachów – dowolna;
5) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 18** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 2, 3** oraz nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
6) zakaz lokalizacji ogrodzeń z blachy oraz z betonowych przęseł prefabrykowanych;
7) dla terenu o symbolu **2KS** zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zgodnie z **Rozdziałem 5**.

§ 12

Dla **terenu komunikacji w zakresie miejsc parkingowych** oraz garaży oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KG** ustala się:

1) przeznaczenie:
    a) parkingi,
    b) garaże;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) sposób realizacji: terenowe, nadziemne, podziemne;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 60 %;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 20 %;
6) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01 do maks. 1,2;
7) geometria dachów:
   a) budynków – dachy płaskie,
   b) obiektów małej architektury – dowolna;
8) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – min. 4000 m²;
9) wysokość zabudowy maks. 15 m, w tym:
   a) budynków – maks. 8 m,
   b) obiektów małej architektury – maks. 5 m;
10) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 18** ustaleń, o których mowa w **pkt 2 - 8** nie stosuje się,
11) zakaz lokalizacji ogrodzeń z blachy oraz z betonowych przęseł prefabrykowanych;
12) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i garaży o elewacji z blachy.

§ 13

Dla **terenu komunikacji** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KP** ustala się:

1) przeznaczenie – plac miejski z zielenią urządzoną;
2) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 5 %;
3) wysokość zabudowy – maks. 5 m;
4) geometria dachów – dowolna;
5) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 18** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 2** oraz nie ustala się: wskaźnika intensywności zabudowy oraz wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zgodnie z **Rozdziałem 5**.
7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w **Rozdziale 6**, oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zgodnie z **Rozdziałem 5**.

§ 14

Dla **terenów komunikacji** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD - 7KDD** ustala się:

1) przeznaczenie - drogi publiczne klasy dojazdowej;
2) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
   a) teren o symbolu **1KDD** (ul. Arkadowa) - 27,0 m,
   b) teren o symbolu **2KDD** (ul. Arkadowa) - od 21,0 m do 27,0 m,
   c) teren o symbolu **3KDD** (Plac Św. Anny) - od 20,0 m do 25,0 m,
   d) teren o symbolu **4KDD** (Plac Św. Anny) - od 8,0 m do 13,0 m,
   e) teren o symbolu **5KDD** (ul. Wojska Polskiego) - od 6,0 m do 21,0 m,
   f) teren o symbolu **6KDD** (ul. Arkadowa) - od 15,0 m do 29,0 m,
   g) teren o symbolu **7KDD** (ul. Arkadowa) - od 16,0 m do 18,0 m;
3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zgodnie z **Rozdziałem 5**;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zgodnie z **Rozdziałem 6**.

§ 15

Dla **terenu komunikacji** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDP** ustala się:

1) przeznaczenie - ciąg pieszo-rowerowy;
2) szerokość w liniach rozgraniczających od 5 m do 5,5 m;
3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych;
4) dopuszczenie zieleni urządzonej.

§ 16

Dla **terenu komunikacji** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDX** ustala się:

1) przeznaczenie – ciąg pieszo-jezdny;
2) szerokość w liniach rozgraniczających od 3,5 m do 4,5 m;
3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

ROZDZIAŁ 3
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 17

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących dróg, w tym wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów z zachowaniem minimalnych wskaźników:
   1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,5 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażach;
   2) dla usług w zakresie edukacji i pomocy społecznej - 1 miejsce na 200 m^2 powierzchni użytkowej;
   3) dla przedszkoli i żłobków – 1 miejsce na 40 m^2 powierzchni użytkowej oraz min. 1 miejsce na 2 stanowiska pracy;
   4) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych itp. – 1 miejsce na 10 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
   5) dla aptek i sklepów bez samoobsługi – 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
   6) dla sklepów samoobsługowych – 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni całkowitej oraz 1 miejsce na 3 stanowiska pracy;
   7) dla obiektów handlowo-usługowych – 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni handlowej, 1 miejsce dla samochodów realizujących dostawy na każde 500 m^2 powierzchni magazynowej oraz 1 miejsce na każde 3 stanowiska pracy;
   8) 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;
   9) dla barów, klubów – 1 miejsce na 10 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
   10) przychodnie, gabinety lekarskie:
      a) 4 miejsca na 1 gabinet,
      b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;

11) dla usług biurowych - 1 miejsce na każde 20 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
12) biblioteki, czytelnie - 1 miejsce na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
13) dla pozostałych usług - 1 miejsce na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.

3. Minimalne wskaźniki określone w **ust. 2** nie dotyczą lokali usługowych w budynkach mieszkalnych, dla których ustala się nakaz zapewnienia minimum 1 miejsca postojowego na lokal usługowy.
4. Ustala się 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 **Rozdziału 2** i **Rozdziału 5** nie stanowią inaczej.
5. Ustala się dla zabudowy usługowej nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów w ilości min. 1 miejsce na każde 200 m^2 powierzchni użytkowej.
6. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
   1) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 - 15;
   2) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40;
   3) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100;
   4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli liczba wszystkich miejsc wynosi więcej niż 100.

ROZDZIAŁ 4
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 18

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

1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych, z zastrzeżeniem **pkt 2**;
2) w zakresie **bezprzewodowej łączności** dopuszczenie lokalizacji urządzeń technicznych na:
   a) konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m na budynkach,
   b) wolnostojących masztach antenowych

   - wyłącznie poza strefą ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego, oznaczoną na rysunku planu oraz terenem o symbolu **1ZP**;
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 dostaw wody z sieci wodociągowej, w tym z wodociągów oznaczonych na mapie zasadniczej;
5) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – nakaz odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji, w tym do kanałów sanitarnych oznaczonych na mapie zasadniczej;
6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych** lub roztopowych dopuszczenie:
   a) odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, w tym do kanałów deszczowych oznaczonych na mapie zasadniczej,

b) zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej;

7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw:
   a) z sieci ciepłowniczej,
   b) z urządzeń zapewniających dostawy ciepła w kogeneracji,
   c) z odnawialnych źródeł energii;
8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** - dopuszczenie dostaw z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym:
   a) z linii kablowych nN, oznaczonych na mapie zasadniczej,
   b) z odnawialnych źródeł energii,
   c) z urządzeń zapewniających dostawy energii elektrycznej w kogeneracji;
9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, w tym z gazociągów oznaczonych na mapie zasadniczej;
10) w zakresie **telekomunikacji** – dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
11) w zakresie **gospodarki odpadami** – nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2013 r., poz. 1593) 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 DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§ 19

1. Ustala się ochronę następujących zabytków nieruchomych ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
   1) budynki:
      a) przy ul. Adama Asnyka, o numerach adresowych: 2, 2a, 2b, 2c, 2d, 4, 4a, 4b, 4c, 6, 6a, 6b, 6c,
      b) przy ul. Arctowskiego, o numerach adresowych: 1b, 1c, 1d, 3, 3a, 3b,
      c) przy ul. Arkadowej, o numerach adresowych: 3, 3a, 3b, 3c, 4, 4a, 4b, 4c, 7, 7a, 7b, 7c, 8, 8a, 8b, 8c, 9, 9a, 9b, 9c, 10, 10a, 10b, 10c, 11, 11a, 11b, 11c, 12, 12a, 12b, 12c,
      d) przy ul. Generała Andersa, o numerach adresowych: 3, 3a, 3b, 3c, 5, 5a, 5b, 5c,11, 11a, 11b, 11c,
      e) przy Placu Św. Anny, o numerach adresowych: 2, 2a, 3, 3a, 3b, 5, 5a, 5b, 6, 6a,
      f) przy ul. Wojska Polskiego, o numerach adresowych: 5, 5a, 5b, 15, 15a, 15b, 19, 19a, 19b;
   2) budynki:
      a) przy ul. Arctowskiego, o numerach adresowych: 1, 1a,
      b) przy ul. Arkadowej, o numerach adresowych: 1, 1a, 1b, 2, 2a, 2b, 5, 5a, 5b, 5c, 6, 6a, 6b, 6c,
      c) przy ul. Generała Andersa, o numerach adresowych: 1, 1a, 1b, 2, 2a, 4, 4a, 7, 7a, 7b, 7c, 8, 8a, 9, 9a, 9b, 9c, 12, 12a, 13, 13a, 13b, 13c, 14, 14a, 18, 18a, 20, 20a,
      d) przy Placu Św. Anny, o numerach adresowych: 1, 7,

e) przy ul. Wojska Polskiego, o numerach adresowych: 1, 1a, 1b, 17, 17a, 21, 21a, 23, 23a, 25, 25a;

3) budynki:

a) przy ul. Generała Andersa, o numerach adresowych: 6, 16,

b) przy ul. Wojska Polskiego, o numerach adresowych: 3, 3a, 3b, 3c, 3d, 7, 7a, 7b, 7c, 7d, 13, 13a;

4) budynki przy Placu Św. Anny, o numerach adresowych: 1a, 1b, 1c, 7a, 7b, 7c;

5) budynek przy Placu Św. Anny, o numerach adresowych: 4, 4a, 4b, 4c;

6) budynki: przy ul. Wojska Polskiego, o numerach adresowych: 2, 4, 8, 10;

2. Dla zabytków nieruchomych, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady ochrony:

1) nakaz stosowania następującej kolorystyki elewacji:

a) dla budynków, o których mowa w ust 1 pkt 1:

- ściana kondygnacji parterowej wraz z gzymsem, a także opaski okienne na kondygnacjach powyżej parteru – w kolorze NCS S2040-Y40R,
- ściana kondygnacji powyżej parteru wraz z attyką – w kolorze NCS S1020-Y30R, z zastrzeżeniem tiret pierwsze,

b) dla budynków, o których mowa w ust 1 pkt 2:

- ściana kondygnacji parterowej wraz z gzymsem, a także opaski okienne na kondygnacjach powyżej parteru – w kolorze NCS S2010-G30Y,
- ściana kondygnacji powyżej parteru wraz z attyką – w kolorze NCS S1005-G20Y, z zastrzeżeniem tiret pierwsze,

c) dla budynków, o których mowa w ust 1 pkt 3:

- ściana kondygnacji parterowej wraz z gzymsem, a także opaski okienne na kondygnacjach powyżej parteru – w kolorze NCS S1030-Y20R,
- ściana kondygnacji powyżej parteru wraz z attyką – w kolorze NCS S0515-Y20R, z zastrzeżeniem tiret pierwsze,

d) dla budynków, o których mowa w ust 1 pkt 4:

- ściana kondygnacji parterowej wraz z gzymsem, a także opaski okienne na kondygnacjach powyżej parteru – w kolorze NCS S1020-Y30R,
- ściana kondygnacji powyżej parteru wraz z attyką – w kolorze NCS S2040-Y40R, z zastrzeżeniem tiret pierwsze,

e) dla budynku, o którym mowa w ust 1 pkt 5:

- ściana kondygnacji parterowej i opaski okienne na kondygnacjach powyżej parteru – w kolorze NCS 2030-Y50R,
- lico boniowania – w kolorze NCS 2060-Y90R w połączeniu z kolorem NCS 2030-Y50R w proporcjach 1:4,
- rowki boniowania – w kolorze NCS 2060-Y90R,
- ściana kondygnacji powyżej parteru wraz z attyką – w kolorze NCS 3040-Y70R, z zastrzeżeniem tiret pierwsze,

f) dla budynków, o których mowa w ust 1 pkt 6:

- ściana kondygnacji parterowej wraz z gzymsem, a także opaski okienne na kondygnacjach powyżej parteru – w kolorze NCS 1510-Y50R,
- ściana kondygnacji powyżej parteru wraz z attyką – w kolorze NCS2020-Y50R, z zastrzeżeniem tiret pierwsze;

2) nakaz zachowania kolorystyki:

a) stolarki okiennej – w kolorze białym,

b) elementów metalowych tj. balustrady, ogrodzenia i kraty – w kolorze RAL 7004;

3) nakaz zachowania:
   a) historycznych detali architektonicznych na elewacjach budynków, t.j. sgraffito, płaskorzeźba, plakiety nad wejściami do budynków,
   b) pierwotnych rozwiązań materiałowych elewacji budynków, w tym elementów wykonanych w technologii lastriko, z dopuszczeniem wymiany tynków na cementowo-wapienne lub termoizolacyjne o uziarnieniu podobnym do pierwotnego,
   c) pierwotnej geometrii i rodzaju pokrycia dachów, w tym:
      - attyk dla dachów płaskich,
      - dachówki ceramicznej karpiówki dla dachów dwuspadowych i wielospadowych,
   d) oryginalnej stolarki drzwiowej wejść do klatek schodowych i lokali użytkowych, z uwzględnieniem pierwotnej głębokości i sposobu osadzenia w murze, z dopuszczeniem rekonstrukcji, oryginalnych witryn i drzwi lub wymiany na metalowe okleinowane laminatem drewnopodobnym lub drewniane w kolorze orzech,
   e) podziałów stolarki okiennej, a także głębokości i sposobu osadzenia w murze,
   f) pierwotnych elementów metalowych, takich jak balustrady i ogrodzenia oraz kraty;
4) nakaz ochrony i konserwacji pierwotnych elementów wystroju wnętrz lokali użytkowych, na ścianach, sufitach i posadzkach;
5) zakaz montażu żaluzji i rolet zewnętrznych na elewacjach;
6) zakaz wykonywania ocieplenia ścian budynków od strony zewnętrznej, za wyjątkiem tynków termoizolacyjnych;
7) zakaz lokalizowania na elewacjach budynków urządzeń technicznych takich jak: anteny, stacje bazowe, tablice i urządzenia reklamowe za wyjątkiem szyldów, klimatyzatory, szafki kablowe i telekomunikacyjne, okablowania, z dopuszczeniem skrzynek przyłączy zlicowanych z elewacją, w kolorze dostosowanym do koloru ściany;
8) dopuszczenie mocowania szyldów wyłącznie na pierwszej kondygnacji, w pasie pomiędzy górną krawędzią otworów okiennych a gzymsem, w formie:
   a) liter przestrzennych o maksymalnej wysokości 45 cm,
   b) szyldów semaforowych umieszczonych prostopadle do ściany budynku, wykonanych w konstrukcji stalowej w kolorze mosiądz RAL 1036,
   c) tablic o powierzchni nie większej niż 2m²;
9) zakaz rozbudowy i nadbudowy obiektów, z dopuszczeniem:
   a) montażu zadaszeń nad wejściami do klatek schodowych na elewacjach budynków mieszkalnych, z wyjątkiem wejść od strony dróg publicznych,
   b) zmiany sposobu użytkowania strychów na pomieszczenia mieszkalne, z doświetleniem pomieszczeń wyłącznie w formie okien połaciowych rozmieszczonych z uwzględnieniem rytmu istniejących okien.

3. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego Osiedla A, oznaczoną na rysunku planu.
4. Zakres ochrony w strefie, o której mowa w ust. 3 obejmuje:
   1) zachowanie kompozycji przestrzennej budynków;
   2) zachowanie historycznego sposobu rozplanowania osiedla, w tym układu komunikacji pieszej i kołowej wraz z pierwotnymi rozwiązaniami materiałowymi nawierzchni, z dopuszczeniem modyfikacji wyłącznie w zakresie realizacji nowych stanowisk postojowych;

3) zachowanie układu zieleni wysokiej – z dopuszczeniem pielęgnacyjnego przycinania drzew, uzupełniania ubytków i kontroli nasadzeń;
4) zachowanie stylistyki elementów małej architektury:
   a) dla ogrodzeń – utrzymanie pierwotnej formy i rozwiązań materiałowych,
   b) dla ławek, koszy i lamp – zachowanie pierwotnych materiałów: betonu, stali w kolorze RAL 7004 (szary),
   c) dla śmietników – murowane z zadaszeniem w kolorze brązowym;
5) zakaz lokalizacji:
   a) tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ustaleń **Rozdziału 6,**
   b) wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych,
   c) masztów telefonii komórkowej.

5. Ustala się ochronę dóbr kultury współczesnej:
   1) Placu Św. Anny, stanowiącego obszaru współczesnej kompozycji urbanistycznej, poprzez:
      a) zachowanie jednorodnego i kompleksowego zagospodarowania płyty placu,
      b) zachowanie i konserwację istniejącej fontanny;
   2) pomników i rzeźb oznaczonych na rysunku planu – poprzez zachowanie i konserwację.

ROZDZIAŁ 6
WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

§ 20

1. Ustala się przestrzeń publiczną obejmującą tereny o symbolach **1KP, 3KDD, 4KDD** wyznaczoną na rysunku planu.
2. Na terenach, o których mowa w **ust. 1** dopuszcza się możliwość lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo–handlowych wyłącznie na potrzeby i w czasie trwania imprez okolicznościowych oraz obowiązują ustalenia, o których mowa w **Rozdziale 5**.

ROZDZIAŁ 7
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 21

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
   a) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w **Rozdziale 2**,
   b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **Rozdziale 4**,
   c) zasad ochrony, o których mowa w **Rozdziale 5**;
2) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 112) w oparciu o art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U z 2013 r., poz. 1232 z późn. zm.) na terenach oznaczonych symbolami: **1MW, 2MW, 1MU, 1U, 2U, 4U, 5U, 6U** - jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.

ROZDZIAŁ 8
SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

§ 22

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

1) powierzchnia działki - min. 500,0 m^2;
2) szerokość frontu działki – min. 20,0 m;
3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 20 %.

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

§ 23

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

ROZDZIAŁ 10
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 24

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 25

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