UCHWAŁA NR ……./……../17

RADY MIASTA TYCHY

z dnia ……. …… 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Jaroszowickiej i Mysłowickiej oraz doliny rzeki Mlecznej 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. 2016, poz. 446 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016, poz. 778 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 w rejonie ulic: Jaroszowickiej i Mysłowickiej oraz doliny rzeki Mlecznej w Tychach, nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy", które zostało uchwalone Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.,

i uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Jaroszowickiej i Mysłowickiej oraz doliny rzeki Mlecznej w Tychach, zwany dalej planem.

§1

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:
   1) Rozdział 1: Przepisy ogólne;
   2) Rozdział 2: Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu;
   3) Rozdział 3: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
   4) Rozdział 4: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
   5) Rozdział 5: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
   6) Rozdział 6: Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
   7) Rozdział 7: Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
   8) Rozdział 8: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
   9) Rozdział 9: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
   10) Rozdział 10: Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt. 5, 9, 11 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016, poz. 778 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 zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§3

Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu o powierzchni ok. 136 ha i stanowi realizację Uchwały Nr XV/232/15 Rady Miasta Tychy z dnia 29 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Jaroszowickiej i Mysłowickiej oraz doliny rzeki Mlecznej w Tychach.

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

1) obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:
   a) granica obszaru planu,
   b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
   d) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów - zgodnie z **§6** i legendą na rysunku planu,
   e) zabytki nieruchome ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków - budynki objęte ochroną zabytków na mocy planu;
2) informacyjne:
   a) zabytek ruchomy wpisany do rejestru zabytków – krzyż kamienny tzw. Boża Męka z 1 figurą i płaskorzeźbami na cokole – nr rejestru 435/73,
   b) stanowisko archeologiczne AZP – 101 – 48/2,
   c) granica terenu górniczego "Lędziny I",
   d) granica udokumentowanego złoża metanu "Lędziny" MW 14011,
   e) granice udokumentowanego złoża węgla kamiennego oraz metanu jako kopaliny towarzyszącej "Lędziny" WK 7101,
   f) granice udokumentowanego złoża węgla kamiennego "Studzienice" WK 7389,
   g) istniejące napowietrzne linie energetyczne:
      - wysokiego napięcia 110kV,
      - średniego napięcia 20kV,
   h) istniejące stacje transformatorowe,
   i) istniejący wodociąg przemysłowy,
   j) obszar zagrożony występowaniem powodzi i zalewaniem wodami opadowymi wg Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy.

§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 linią zabudowy podziemnych obiektów budowlanych, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury;
4) **dach płaski** - dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maks. 12˚;
5) **powierzchnia zabudowy** - powierzchnia terenu zajęta przez budynki w stanie wykończonym wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);
6) **wysokość budynków** - wysokość budynku, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2015, poz. 1422);
7) **wysokość zabudowy** - wysokość obiektów budowlanych, w tym: wysokość budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, budowli stanowiących całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - mierzona od najniżej położonego wejścia do budynku albo od poziomu posadowienia budowli, obiektu tymczasowego lub małej architektury do najwyżej położonego elementu obiektu budowlanego;
8) **zabudowa** - obiekt budowlany lub obiekty budowlane, w tym budynek lub zespół budynków, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, drogami wewnętrznymi, garażami, parkingami, zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
9) **zabudowa mieszkaniowo-usługowa** - zabudowa, w której w budynkach występują lokale użytkowe i jeden albo dwa lokale mieszkalne;
10) **usługi drobne** – usługi szewskie, krawieckie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawa artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, studia wizażu i odchudzania, solaria, gabinety masażu, pralnie, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
11) **usługi społeczne** – należy przez to rozumieć usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji, opieki i pomocy społecznej, ubezpieczeń społecznych oraz opieki zdrowotnej;
12) **usługi biurowe** – biura rachunkowe, nieruchomości, projektowe, finansowe, ubezpieczeniowe, kancelarie, agencje reklamowe, redakcje prasowe a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie.

§6

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

1) **MN1 - MN8** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) **MU1 - MU8** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
3) **RM1 - RM4** - tereny zabudowy zagrodowej;
4) **R/P1** - teren rolniczy z dopuszczeniem produkcji energii elektrycznej;
5) **R1 - R2** - tereny rolnicze;
6) **Z1** - teren zieleni;
7) **ZL1** - teren lasu;
8) **WS1 - WS2** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
9) **KDZ1** - teren komunikacji - droga publiczna klasy zbiorczej;
10) **KDL1** - teren komunikacji - droga publiczna klasy lokalnej;
11) **KDW1 - KDW2** - tereny komunikacji - drogi wewnętrzne.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu

§7

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,** oznaczonych symbolami **MN1** – **MN8** ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) forma zabudowy - wolnostojąca lub bliźniacza;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
   a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2 m,
   b) schodów zewnętrznych, pochylni;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 30 %;
5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
   a) w zabudowie wolnostojącej - maks. 250 m²,
   b) w zabudowie bliźniaczej - maks. 125 m²;
6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 40%;
7) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,1, maks. 0,7;
8) geometria dachów:
   a) budynków mieszkalnych:
      - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 °do 42 °, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
      - w terenach o symbolach: **MN7, MN8** dopuszczenie dachów płaskich,
   b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 ° do 42 °, z dopuszczeniem dachów płaskich,
   c) tymczasowych obiektów budowlanych, wiat wolnostojących – dowolna;
9) wysokość zabudowy - maks. 14,0 m, w tym wysokość budynków:

a) mieszkalnych:
   - o dachach płaskich - maks. 8,0 m,
   - o dachach innych niż wymienione w **tiret pierwsze** - maks. 9,0 m,
b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących, tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5 m.

10) nakaz:
a) urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach,
b) realizacji pokryć dachowych w kolorze brązowym, grafitowym lub naturalnej dachówki ceramicznej, o ile z ustaleń planu w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, o których mowa w **§21**, nie wynika inaczej,
c) stosowania dla elewacji budynków, o ile z ustaleń planu w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, o których mowa w **§21**, nie wynika inaczej:
   - w zakresie materiałów: ceramiki, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła,
   - w zakresie kolorystyki tynków: barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 1000 - 1002, 1013 - 1015, 6019, 6021, 7001, 7002, 7023, 7004, 7030, 7032, 7033, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047, 9000, 9001, 9003, 9006, 9010, 9016, 9018, tj. odcieni bieli, beżu, żółci, zieleni i szarości;

11) zakaz lokalizacji:
a) tymczasowych obiektów budowlanych, w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy, oznaczonych na rysunku planu,
b) budynków gospodarczych i garaży o elewacji z blachy,
c) punktów zbierania i przetwarzania odpadów;

12) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-9** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
b) warunku, o którym mowa w **pkt. 3** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
c) warunków, o których mowa w **pkt. 8 i pkt. 10 lit b** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii i kolorystyki dachów jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;

13) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 19,** nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 8**.

§8

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej**, oznaczonych symbolami **MU1** – **MU8** ustala się:

1) przeznaczenie:
a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
b) dla terenów oznaczonych symbolami **MU1-MU7**: zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zabudowa usługowa, z wykluczeniem:
   - gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
   - hurtowni, magazynów, składów, baz transportowych,
   - myjni samochodowych,
   - salonów sprzedaży pojazdów lub wynajmu sprzętu transportowego,
   - stacji naprawy lub diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych, za wyjątkiem terenu, oznaczonego symbolem **MU3, MU6,**
   - stacji paliw,

c) dla terenu oznaczonego symbolem **MU8**: zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zabudowa usługowa, z zakresu:
   - handlu detalicznego,
   - usług drobnych,
   - usług społecznych,
   - usług biurowych,
   - usług pocztowych i finansowych;
   - usług ślusarskich;

2) forma zabudowy - wolnostojąca lub bliźniacza;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
   a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2 m,
   b) schodów zewnętrznych, pochylni;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 40 %;
5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
   a) w zabudowie wolnostojącej - maks. 250 m²,
   b) w zabudowie bliźniaczej - maks. 125 m²;
6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 30%;
7) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,1, maks. 0,7;
8) geometria dachów:
   a) budynków:
      – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 ° do 42 °, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
      – dachy płaskie,
   b) tymczasowych obiektów budowlanych, wiat wolnostojących - dowolna;
9) wysokość zabudowy - maks. 14,0 m, w tym wysokość budynków:
   a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych:
      - o dachach płaskich – maks. 8,0 m,
      - o dachach innych niż wymienione w **tiret pierwsze** - maks. 9,0 m,
   b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących, tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5 m;
10) nakaz:
   a) urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem **MU6**,
   b) realizacji pokryć dachowych w kolorze brązowym, grafitowym lub naturalnej dachówki ceramicznej, o ile z ustaleń planu w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, o których mowa w **§21**, nie wynika inaczej,
   c) stosowania dla elewacji budynków, o ile z ustaleń planu w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, o których mowa w **§21**, nie wynika inaczej:
      - w zakresie materiałów: ceramiki, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła,
      - w zakresie kolorystyki tynków: barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 1000 - 1002, 1013 - 1015, 6019, 6021, 7001, 7002, 7023, 7004, 7030, 7032, 7033, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047, 9000, 9001, 9003, 9006, 9010, 9016, 9018, tj. odcieni bieli, beżu, żółci, zieleni i szarości;
11) zakaz lokalizacji:
   a) tymczasowych obiektów budowlanych, w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy, oznaczonych na rysunku planu,

b) budynków gospodarczych i garaży o elewacji z blachy,
c) punktów zbierania i przetwarzania odpadów;

12) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-9** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
b) warunku, o którym mowa w **pkt. 3** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
c) warunków, o których mowa w **pkt. 8 i pkt. 10 lit b)** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii i kolorystyki dachów jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;

13) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§19**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 8**.

§9

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

1) przeznaczenie:
a) dla terenów **RM1 - RM3**:
- zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
b) dla terenu **RM4** - zabudowa zagrodowa w gospodarstwie hodowlanym - hodowla koni;

2) forma zabudowy mieszkaniowej: wolnostojąca;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2 m,
b) schodów zewnętrznych, pochylni;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
a) dla terenu oznaczonego symbolem **RM1** - maks.45%
b) dla terenów oznaczonych symbolem **RM2 - RM4** - maks. 30 %;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 40%;

6) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,1, maks. 0,7;

7) geometria dachów:
a) budynków mieszkalnych:
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 30°, maks. 42°,
b) budynków innych niż wymienione w lit. a:
- dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 20°, maks. 42°,
c) tymczasowych obiektów budowlanych, wiat wolnostojących – dowolna;

8) wysokość zabudowy - maks. 17,0 m, w tym wys. budynków:
a) zabudowy zagrodowej:
- mieszkalnych o dachach płaskich – maks. 8,0 m,
- mieszkalnych o dachach innych niż wymienione w **tiret 1** - maks. 9,0 m,
- gospodarczych – maks. 10,0 m,
- innych niż wymienione w **tiret 1, 2, 3**, wiat wolnostojących, tymczasowych obiektów budowlanych - maks. 6,0 m,
b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
- mieszkalnych o dachach płaskich – maks. 8,0 m,

- mieszkalnych o dachach innych niż wymienione w **tiret 1** - maks. 9,0 m,
- innych niż wymienione w **tiret 1, 2**, wiat wolnostojących, tymczasowych obiektów budowlanych - maks. 6,0 m;

9) nakaz:
   a) urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach, za wyjątkiem towarów, materiałów lub surowców służących działalności rolniczej,
   b) realizacji pokryć dachowych w kolorze brązowym, grafitowym lub naturalnej dachówki ceramicznej, o ile z ustaleń planu w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, o których mowa w **§21**, nie wynika inaczej,
   c) stosowania dla elewacji budynków, o ile z ustaleń planu w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, o których mowa w **§21**, nie wynika inaczej:
      - w zakresie materiałów: ceramiki, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła,
      - w zakresie kolorystyki tynków: barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 1000 - 1002, 1013 - 1015, 6019, 6021, 7001, 7002, 7023, 7004, 7030, 7032, 7033, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047, 9000, 9001, 9003, 9006, 9010, 9016, 9018, tj. odcieni bieli, beżu, żółci, zieleni i szarości;
10) zakaz lokalizacji:
   a) tymczasowych obiektów budowlanych, w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy, oznaczonych na rysunku planu,
   b) punktów zbierania i przetwarzania odpadów;
11) dla budynków istniejących 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) warunków, o których mowa w **pkt. 7 i pkt. 9 lit b)** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii i kolorystyki jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
12) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§19**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 7**.

§10

Dla **terenu rolniczego z dopuszczeniem produkcji energii elektrycznej**, oznaczonego symbolem **R/P1** ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) teren rolniczy,
   b) teren pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – farma fotowoltaiczna;
2) zakaz zabudowy budynkami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 50 %;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 30%;
5) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,1, maks. 0,5;
6) wysokość zabudowy - maks. 3 m;
7) geometria dachów - dowolna;
8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§19**:
   a) nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 6**,

b) wysokość zabudowy: maks. 12 m;

9) nakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
10) linie rozgraniczające terenu **R**/**P1** stanowią również granicę strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz z występowaniem znaczącego oddziaływania urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW na środowisko.

§11

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

1) przeznaczenie - tereny rolnicze;
2) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dróg rowerowych, ciągów pieszych, dla których nie ustala się: wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wskaźnika intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, geometrii dachu;
3) wysokość zabudowy: maks. 12 m.

§12

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

1) przeznaczenie - zieleń;
2) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, dla której nie ustala się: wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wskaźnika intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, geometrii dachu, wysokości zabudowy.

§13

Dla **terenu lasu**, oznaczonego symbolem **ZL1** ustala się:

1) przeznaczenie - las;
2) zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami Ustawy o lasach z dnia 28 września 1991 r. (Dz. U. z 2015, poz. 2100 z późn. zm.), w tym planem urządzenia lasu.

§14

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

1) przeznaczenie - wody powierzchniowe śródlądowe;
2) dopuszczenie lokalizacji:
   a) infrastruktury technicznej,
   b) budowli hydrotechnicznych i urządzeń wodnych,
   c) przepustów, mostków i kładek;
3) dla obiektów i budowli, wymienionych w **pkt. 2**, nie ustala się: wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wskaźnika intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, geometrii dachu, wysokości zabudowy.

§15

Dla **terenu komunikacji** oznaczonego symbolem **KDZ1** ustala się:

1) przeznaczenie – droga publiczna klasy zbiorczej;
2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu - min. 11,6 m, maks. 34,1 m;
3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

§16

Dla **terenu komunikacji,** oznaczonego symbolem **KDL1** ustala się:

1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy lokalnej;
2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu - min. 13,6 m, maks. 19,5 m;
3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

§17

Dla **terenów komunikacji,** oznaczonych symbolem **KDW1, KDW2** ustala się:

1) przeznaczenie – drogi wewnętrzne;
2) szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
   a) dla terenu o symbolu **KDW 1** - min. 4,0 m, maks. 15,0 m,
   b) dla terenu o symbolu **KDW 2** - min. 6,0 m, maks. 14,0 m.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§18

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym zlokalizowanych poza obszarem planu.

2. W obszarze planu ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:
   1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, w tym miejsca w garażu;
   2) dla zamieszkania zbiorowego - 2 miejsca na każde 10 osób, w tym miejsca w garażu;
   3) 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;
   4) dla sklepów bez samoobsługi i aptek – min. 1 miejsce parkingowe na 50 m2 powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
   5) dla sklepów samoobsługowych:
      a) min. 1 miejsce parkingowe na 50 m2 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;
   6) dla usług biurowych, a w szczególności agencji reklamowych, biur księgowych, biur nieruchomości, biur projektowych, kancelarii, instytucji finansowych lub ubezpieczeniowych – 1 miejsce na każde 20 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
   7) dla moteli, hoteli, pensjonatów:
      a) 1 miejsce na każdy pokój,
      b) 2 miejsca na każde 3 stanowiska pracy;
   8) dla restauracji, kawiarni:
      a) min. 1 miejsce parkingowe na 3 miejsca konsumpcyjne wewnątrz budynku,
      b) min. 1 miejsce parkingowe na 6 miejsc konsumpcyjnych na zewnątrz budynku,
      c) min. 2 miejsca parkingowe na 3 stanowiska pracy,

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 przedszkoli i żłobków - 1 miejsce na 40m² powierzchni użytkowej oraz min.1 miejsce na 2 stanowiska pracy;
13) dla usług zdrowia i opieki medycznej:
    a) 4 miejsca na 1 gabinet,
    b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
14) dla pozostałych usług - 1 miejsce na każde 50m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.

3. Poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania lub strefami ruchu, o których mowa w art. 12a Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. 2016. poz. 1440), ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
    1) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6-15;
    2) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16-40;
    3) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41-100;
    4) 4 % ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi więcej niż 100.

4. Ustala się dla usług realizowanych w terenach wyznaczonych w obszarze planu nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów - min.1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej.

5. Ustala się sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2** w formie:
    1) parkingów terenowych;
    2) garaży nadziemnych i podziemnych, wbudowanych w budynki lub jako samodzielne budynki.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§19

W obszarze planu ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych;
2) w zakresie **bezprzewodowej łączności** dopuszczenie lokalizacji:
    a) w terenach o symbolach **MN1-MN8, MU1-MU8, RM1-RM4** wyłącznie urządzeń technicznych na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m, na budynkach;
    b) w terenach nie wymienionych w **lit. a**, urządzeń technicznych na wolnostojących masztach 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 dostaw wody z sieci

wodociągowej, w tym z wodociągów: Ø 40mm, Ø 80mm, Ø 100mm Ø 110mm, Ø 150mm, Ø 160mm, Ø 1400mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;

5) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych**:
   a) odprowadzenie do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, w tym do kanałów sanitarnych: Ø 160mm, Ø 200mm, Ø 250mm oznaczonych na mapie zasadniczej,
   b) dopuszczenie, w przypadku braku możliwości odprowadzenia ścieków do kanalizacji sanitarnej, realizacji szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, lub przydomowych oczyszczalni ścieków bytowych;
6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** dopuszczenie:
   a) odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, w tym do kanałów deszczowych: Ø 200mm, Ø 300mm, Ø 315mm, Ø 400mm, Ø 500mm, Ø 600mm, Ø 800mm oznaczonych na mapie zasadniczej,
   b) zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicy działki budowlanej;
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 energię elektryczną** dopuszczenie dostaw z:
   a) sieci elektroenergetycznej, w tym z istniejących linii elektroenergetycznych: wysokiego napięcia, średniego napięcia lub niskiego napięcia, oznaczonych na mapie zasadniczej,
   b) odnawialnych źródeł energii,
   c) urządzeń zapewniających dostawy energii elektrycznej w kogeneracji o efektywności energetycznej urządzeń min. 80%;
9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów Ø 40 mm, Ø 63 mm, Ø 110mm, Ø 160 mm 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 2016, poz. 250 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

§20

W obszarze planu ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
   a) minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, o których mowa w **Rozdziale 2**,
   b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **Rozdziale 4**,
   c) zasad kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w **Rozdziale 2**;

2) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112) w oparciu o art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U z 2016 r., poz. 672 z późn. zm.):
   a) w terenach oznaczonych symbolami: **MN1** – **MN8** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) w terenach oznaczonych symbolami: **MU1** – **MU8** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
   c) w terenach oznaczonych symbolami: **RM1 – RM4** jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
3) nakaz zachowania istniejących rowów melioracyjnych wraz z przepustami, z dopuszczeniem lokalizacji nowych urządzeń wodnych oraz możliwością ich przebudowy i przełożenia.

Rozdział 6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§21

1. W obszarze planu zlokalizowane są następujące zabytki, oznaczone na rysunku planu:
   1) zabytek ruchomy ujęty w rejestrze zabytków pod nr 435/73 - krzyż kamienny tzw. Boża Męka z 1 figurą i płaskorzeźbami na cokole;
   2) zabytki nieruchome, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, objęte ochroną zabytków na mocy planu:
      a) budynek mieszkalny – ul. Mysłowicka 97,
      b) stodoła – ul. Mysłowicka 93;
   3) zabytek archeologiczny, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków – stanowisko archeologiczne AZP 101-48/2 Jaroszowice.

2. Dla budynków o których mowa w **ust. 1 pkt 2**., ustala się następujące zasady ochrony:
   1) nakaz zachowania:
      a) geometrii dachu,
      b) kompozycji i wystroju elewacji, w tym:
         - dla budynku, o którym mowa w **ust. 1 pkt 2 lit. a:** elewacji otynkowanej o kolorystyce w odcieniach bieli, szarości oraz jasnych żółci, tj**.** barwach oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 1013 - 1015, 7000, 7001, 7004, 7032, 7035-7038, 7040-7042, 7044, 9000-9003, 9006, 9007, 9010, 9016, 9018, 9022, 9023,
         - dla budynku, o którym mowa w **ust. 1 pkt 2 lit. b:** elewacji z cegły i kamienia naturalnego,
         - dla budynku, o którym mowa w **ust. 1 pkt 2 lit. a** pierwotnego kształtu i podziału stolarki okiennej;
   2) dopuszczenie stosowania pokrycia dachowego, w kolorze ciemny brąz, tj. w barwach oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 8011, 8012, 8015, 8016:
      a) z dachówki ceramicznej (karpiówki),
      b) z dachówki cementowej,
      c) z blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący;
   3) zakaz nadbudowy budynków;
   4) dopuszczenie remontów oraz adaptacji poddasza z doświetleniem wyłącznie w formie okien połaciowych;
   5) dopuszczenie przebudowy lub rozbudowy budynku przy uwzględnieniu zasad:
      a) zachowania formy historycznej,

b) rozbudowa budynku wyłącznie od strony elewacji tylnej, z zakazem przekroczenia wysokości istniejącego budynku zabytkowego,
c) zastosowania rozwiązań materiałowych analogicznych jak w zabytkowej części, z dopuszczeniem użycia szkła lub betonu elewacyjnego.

3. Dla zabytku ruchomego, o którym mowa w **ust. 1 pkt 1** oraz zabytku archeologicznego, o którym mowa w **ust. 1 pkt 3**, zastosowanie mają przepisy Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (Dz.U. 2014, poz. 1446 z późn. zm).

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§22

Obszar planu częściowo zlokalizowany jest w granicach udokumentowanych złóż kopalin, oznaczonych na rysunku planu:

1) metanu - "Lędziny" MW 14011,
2) węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej - "Lędziny" WK 7101;
3) węgla kamiennego - "Studzienice" WK 7389.

§23

Obszar planu częściowo zlokalizowany jest w terenie górniczym KWK „Ziemowit” (Lędziny I), którego granice oznaczono na rysunku planu.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§24

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

1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 15%;
2) dla terenów o symbolach: **MN1 – MN8, MU1 – MU8**:
   a) szerokość frontów działek:
      - dla zabudowy bliźniaczej - min. 12m,
      - dla zabudowy wolnostojącej - min. 18m,
   b) powierzchnia działek:
      - dla zabudowy bliźniaczej - min. 500m²,
      - dla zabudowy wolnostojącej - min. 800m²;
3) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenach o symbolach: **RM1 – RM4**:
   a) szerokość frontów działek dla zabudowy wolnostojącej - min. 18m,
   b) powierzchnia działek - min. 850m²;
4) dla terenów nie wymienionych w **pkt. 2, 3**:
   a) minimalna powierzchnia działek – 10 m²,
   b) minimalna szerokość frontów działek – 3 m.

Rozdział 9

Stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§25

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

§26

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§27

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