UCHWAŁA NR ……../……../17

RADY MIASTA TYCHY

z dnia …… …… 2017 r.

w sprawie

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Mąkołowiec w Tychach – etap II

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 2016 r., poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm) w związku z art. 4 ust. 2 Ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), na wniosek Prezydenta Miasta, po zaopiniowaniu przez Komisję Inicjatyw Lokalnych i Ładu Przestrzennego,

RADA MIASTA TYCHY

stwierdza,

zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru osiedla Mąkołowiec w Tychach – etap II z ustaleniami 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 osiedla Mąkołowiec w Tychach – etap II, zwany dalej planem.

§ 1

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:
   1) Rozdział 1. Przepisy ogólne;
   2) Rozdział 2. Przeznaczenia terenów, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
   3) Rozdział 3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
   4) Rozdział 4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
   5) Rozdział 5. Zasady ochrony środowiska i przyrody;
   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. Nr 80, poz. 717 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. 26,3 ha i stanowi II etap realizacji Uchwały Nr 0150/XIII/266/07 Rady Miasta Tychy z dnia 25 października 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dzielnicy Mąkołowiec.

ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:
1) obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:
   a) granice obszaru planu,
   b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
   d) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów, zgodnie z **§ 6**;
2) informacyjne:
   a) stanowisko archeologiczne nr AZP 100-47/16,
   b) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV,
   c) granice udokumentowanego złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej - "Murcki" WK 319,
   d) zasięg rozlewisk zwierciadła wody $Q_{1\%}$ wg opracowania pn. "Obliczenia Hydrologiczne potoku Mąkołowiec w Tychach", Kraków 2007 r.

§ 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;
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. z 2015 r., poz. 1422);
6) **kontur budynku** – kontur budynku, o którym mowa w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U z 2016 r., poz. 1034 z późn. zm.);
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) **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. wolnostojące szklarnie, altany, szopy);
9) **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 zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
10) **zabudowa mieszkaniowo-usługowa** – zabudowa, w której w budynkach występują lokale użytkowe o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50 % powierzchni całkowitej budynków i jeden albo dwa lokale mieszkalne;
11) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych lub pieszo-jezdnych.

§ 6

W planie wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu odpowiednio symbolami:
1) **MN1** - **MN6** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) **MU1** - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
3) **US1** - teren sportu i rekreacji;
4) **W1** - teren infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę;
5) **K1** - **K3** - tereny infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji;
6) **Z1** - **Z5** - tereny zieleni;
7) **KDD1** - **KDD4** - tereny komunikacji - drogi publiczne klasy dojazdowej;
8) **KDW1** - **KDW3** - tereny komunikacji - drogi wewnętrzne.

ROZDZIAŁ 2
PRZEZNACZENIA TERENÓW, PARAMETRY, WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 7

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolami: **MN1 – MN6**, 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. 45%;
7) wskaźnik intensywności zabudowy - maks. 0,6;
8) geometria dachów:
   a) budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 ° do 42 °, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
   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) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - dowolna;
9) wysokość zabudowy: maks. 14 m, w tym wysokość budynków:
   a) mieszkalnych – maks. 9 m,
   b) innych niż wymienione w **lit. a**, **b,** wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5 m;
10) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach brązowym, grafitowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
11) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego;
12) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
   a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-11** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
   b) warunku, o którym mowa w **pkt. 1** - dopuszczenie zmiany przeznaczenia dotychczasowych lokali użytkowych na funkcje usługowe, z wykluczeniem:
      a) hurtowni, magazynów, składów, baz transportowych,
      b) naprawy i diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
      c) stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,
      d) myjni samochodowych,
      e) salonów sprzedaży pojazdów,
      f) wynajmu sprzętu transportowego,
      g) gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
   c) warunku, o którym mowa w **pkt. 3** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
   d) warunków, o których mowa w **pkt. 8, 10** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
13) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 16**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 8**;
14) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
15) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;

16) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych o elewacji z blachy;
17) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
18) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem pojedynczych szyldów o powierzchni nie większej niż 2 m² w odniesieniu do działki budowlanej;
19) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych**:**
    a) dla zabudowy wolnostojącej – min. 800 m²,
    b) dla zabudowy bliźniaczej – min. 500 m².

§ 8

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, oznaczonego symbolem: **MU1** , ustala się:

1) przeznaczenie:
    a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z wykluczeniem usług:
        - hurtowni, magazynów, składów, baz transportowych,
        - naprawy i diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
        - stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,
        - myjni samochodowych,
        - salonów sprzedaży pojazdów,
        - wynajmu sprzętu transportowego i innych o podobnej uciążliwości,
        - gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów;
    c) zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług, o których mowa w **lit. b** oraz handlu detalicznego;
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. 35 %;
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. 35 %;
7) wskaźnik intensywności zabudowy - maks. 0,7;
8) geometria dachów:
    a) budynków: mieszkalnych, mieszkalno-usługowych:
        - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 ° do 42 °, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
    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) obiektów małej architektury,-tymczasowych obiektów budowlanych - dowolna;
9) wysokość zabudowy: maks. 14 m, w tym wysokość budynków:
    a) mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych - maks. 9 m,
    b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych **-** maks. 5 m;
10) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach brązowym, grafitowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
11) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego;

12) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
    a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-11** - 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, 10** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
13) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 16**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 8**;
14) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
15) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
16) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych o elewacji z blachy;
17) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
18) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem pojedynczych szyldów o powierzchni nie większej niż 2 m² w odniesieniu do działki budowlanej.

§ 9

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

1) przeznaczenie:
    a) terenowe obiekty sportu i rekreacji, z dopuszczeniem zaplecza sanitarno-socjalnego,
    b) zieleń urządzona;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 10 %;
4) wskaźnik intensywności zabudowy - maks. 0,1;
5) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – min. 15 %;
6) geometria dachów – dowolna;
7) wysokość zabudowy – maks. 10 m, w tym budynków, wiat i obiektów małej architektury - maks. 6,5 m;
8) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 16**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 5**;
9) zakaz lokalizacji budynków lub tymczasowych obiektów budowlanych o elewacji z blachy;
10) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
11) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§ 10

Dla **terenu infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę,** oznaczonego symbolem **W1**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę;
2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 70 %;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 20 %;

4) wysokość zabudowy – maks. 14 m, w tym budynków – maks. 6 m;
5) wskaźnik intensywności zabudowy – maks. 1,0;
6) geometria dachów – dowolna;
7) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 16**, nie stosuje się ustaleń o których mowa w **pkt. 1 – 3**.

§ 11

Dla **terenów infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji,** oznaczonych symbolami **K1-K3,** ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji;
2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 80 %;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 5 %;
4) wskaźnik intensywności zabudowy – maks. 0,8;
5) wysokość zabudowy – maks. 10 m, w tym budynków – maks. 5 m;
6) geometria dachów – dowolna;
7) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 16**, nie stosuje się ustaleń o których mowa w **pkt. 1 – 3**.

§ 12

Dla **terenów zieleni,** oznaczonych symbolami: **Z1 - Z5,** ustala się:

1) przeznaczenie – zieleń, w tym zieleń urządzona;
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 **terenów komunikacji,** oznaczonych symbolami: **KDD1 - KDD4,** ustala się:

1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy dojazdowej;
2) szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
   a) dla terenu o symbolu **KDD1**: min. 2,3 m, maks. 8,0 m;
   b) dla terenu o symbolu **KDD2**: min. 0,3 m, maks. 9,5 m;
   c) dla terenu o symbolu **KDD3**: min. 5,0 m, maks. 12,5 m;
   d) dla terenu o symbolu **KDD4**: min. 1,5 m, maks. 10,0 m;
3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
4) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§ 14

Dla **terenów komunikacji,** oznaczonych symbolami: **KDW1 – KDW3,** ustala się:

1) przeznaczenie – drogi wewnętrzne;
2) szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
   a) dla terenu o symbolu **KDW1**: 8,0 m,
   b) dla terenu o symbolu **KDW2**: min. 7,0 m, maks. 13,0 m,
   c) dla terenu o symbolu **KDW3**: min. 5,0, maks. 15,2 m,

3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
4) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

ROZDZIAŁ 3
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 15

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:
   1) dla lokali mieszkalnych – 1,5 miejsca na każde mieszkanie, w tym miejsca w garażu, z czego co najmniej 50 % należy zrealizować jako miejsca terenowe dostępne dla wszystkich mieszkań;
   2) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażu;
   3) dla sklepów samoobsługowych do 2 000 m² powierzchni użytkowej:
      a) 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni handlowo-magazynowej,
      b) 1 miejsce na każde 3 stanowiska pracy,
      c) 1 miejsce dla samochodu ciężarowego realizującego dostawy;
   4) dla usług biurowych, a w szczególności agencji reklamowych, biur księgowych, biur nieruchomości, biur projektowych, kancelarii, instytucji finansowych lub ubezpieczeniowych – 1 miejsce na każde 20 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
   5) dla restauracji, kawiarni:
      a) 1 miejsce na każde 3 miejsca konsumpcyjne wewnątrz budynku,
      b) 1 miejsce na każde 6 miejsc konsumpcyjnych na zewnątrz budynku,
      c) 2 miejsca na każde 3 stanowiska pracy;
   6) dla barów, klubów – 1 miejsce na każde 10 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
   7) dla szkół oraz usług w zakresie edukacji i pomocy społecznej:
      a) 1 miejsce na każde 75 m² powierzchni użytkowej,
      b) 1 miejsce na 2 stanowiska pracy;
   8) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych i innych podobnych – 1 miejsce na 10 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
   9) sklepów bez samoobsługi i aptek – 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
   10) dla usług zdrowia i opieki medycznej:
      a) 4 miejsca na 1 gabinet,
      b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
   11) dla pozostałych usług – 1 miejsce na każde 20 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.

3. Poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania lub strefami ruchu, o których mowa w art. 12a Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. 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 nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów – min. 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej.

5. O ile z ustaleń szczegółowych planu nie wynika inaczej, ustala się następujące sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 1, 2**, w formie:
   1) parkingów terenowych;
   2) garaży: podziemnych, wbudowanych w budynki lub jako wolnostojące 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**, **3**;
2) w zakresie **bezprzewodowej łączności** dopuszczenie lokalizacji:
   a) w terenach o symbolach: **MN1** - **MN6**, **MU1** wyłącznie urządzeń technicznych, na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m, na budynkach,
   b) w terenie nie wymienionym w **lit. a**, w postaci urządzeń technicznych na konstrukcjach wsporczych lub wolno stojących masztów antenowych;
3) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom – nakaz dostaw wody z sieci wodociągowej, a w szczególności z wodociągów: Ø 110 mm, 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, Ø 300 mm oznaczonych na mapie zasadniczej,
   b) dopuszczenie, w przypadku braku możliwości odprowadzenia ścieków do kanalizacji sanitarnej, realizacji szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości 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 315 mm, Ø 400 mm, Ø 500 mm, Ø 600 mm, Ø 800 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej,
   b) zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach działek budowlanych;
7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw z:
   a) zdalaczynnej sieci ciepłowniczej,
   b) urządzeń zapewniających dostawy ciepła w kogeneracji, o efektywności energetycznej urządzeń min. 80 %,
   c) indywidualnych źródeł ciepła o efektywności energetycznej urządzeń min. 80 %,

d) odnawialnych źródeł energii;

8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną:**
   a) nakaz dostaw z sieci elektroenergetycznej, a w szczególności z sieci i urządzeń elektroenergetycznych: wysokiego napięcia, średniego napięcia lub niskiego napięcia,
   b) dopuszczenie dostaw z:
      - odnawialnych źródeł energii,
      - urządzeń zapewniających dostawy energii elektrycznej w kogeneracji o efektywności energetycznej urządzeń min. 80 %;
9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** dopuszczenie dostaw – z sieci gazowej, a w szczególności z gazociągów: Ø 110 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

§ 17

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
   a) minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, o których mowa w **Rozdziale 2**,
   b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **Rozdziale 4**;
2) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112) w oparciu o art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U z 2016 r., poz. 672 z późn.zm):
   a) w terenach o symbolach: **MN1 – MN6, MU1** - jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej",
   b) w terenie o symbolu: **US1** jak dla „terenów rekreacyjno - wypoczynkowych".

ROZDZIAŁ 6
ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

§ 18

1. W obszarze planu zlokalizowany jest zabytek archeologiczny, oznaczony na rysunku planu oraz ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków – stanowisko archeologiczne AZP 100-47/16.

2. W granicach zabytku archeologicznego, o którym mowa w ust 1, 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

§ 19

1. Obszar planu zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego złóża kopalin - metanu pokładów węgli - „Murcki (głębokie)” MW 6691.

2. Obszar planu częściowo zlokalizowany jest w granicy udokumentowanego złóża kopalin, którego granice oznaczono na rysunku planu - węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej – “Murcki” WK 319.

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

§ 20

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

1) minimalna powierzchnia działki w terenach o symbolach: **MN1** – **MN6**, **MU1** dla zabudowy mieszkaniowej:
   a) wolnostojącej – 800 m²,
   b) bliźniaczej – 500 m²;
2) minimalna powierzchnia działki w terenach o symbolach: **US1** – 500 m²;
3) minimalna szerokość frontu działki:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej:
      – wolnostojącej – 16 m,
      – bliźniaczej – 12 m,
   b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zabudowy usługowej, zabudowy produkcyjnej – 16 m,
   c) dla zabudowy nie wymienionej w **lit. a** i **b** i innej niż zabudowa zagrodowa lub produkcji w gospodarstwach rolniczych – 8 m;
4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych - 90 ° z tolerancją 15 %.

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

§ 21

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

ROZDZIAŁ 10
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 22

Teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, został oznaczony następującymi symbolami: **KDD1 - KDD4**.

§ 23

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 24

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.