UCHWAŁA NR ……/2017

RADY MIASTA TYCHY

z dnia ……. 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Czułowskiej, Katowickiej, Tulipanów i Piaskowej 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 (t. j. Dz.U. 2016 poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. 2017 poz. 1073), na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Inicjatyw Lokalnych i Ładu Przestrzennego,

Rada Miasta Tychy

stwierdza,

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Czułowskiej, Katowickiej, Tulipanów i Piaskowej w Tychach, jest zgodny 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 obszaru położonego w rejonie ulic: Czułowskiej, Katowickiej, Tulipanów i Piaskowej w Tychach, zwany dalej planem.

§1

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:
   1) Rozdział 1: Przepisy ogólne;
   2) Rozdział 2, Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
   3) Rozdział 3: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
   4) Rozdział 4: Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
   5) Rozdział 5: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
   6) Rozdział 6: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
   7) Rozdział 7: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
   8) Rozdział 8: Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych;
   9) Rozdział 9: Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
   10) Rozdział 10: Przeznaczenie terenów, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
   11) Rozdział 11: Stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
   12) Rozdział 12: Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt. 9, 11 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§2

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

2. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:
   1) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
   2) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

§3

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. **110 ha** w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizacje Uchwały Nr VI/78/15 Rady Miasta Tychy z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Czułowskiej, Katowickiej, Tulipanów i Piaskowej 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,**
   e) zabytki nieruchome - budynki objęte ochroną zabytków na mocy planu i ujęte w gminnej ewidencji zabytków.
2) informacyjne:
   a) istniejąca napowietrzna linia wysokiego napięcia 110kV,
   b) istniejąca napowietrzna linia średniego napięcia 20kV,
   c) istniejące stacje transformatorowe,
   d) granice udokumentowanego złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej - "Murcki" WK 319,
   e) granice udokumentowanego złoża metanu – pokładów węgli- „Murcki (głębokie)” MW 6691,
   f) granice działek ewidencyjnych,
   g) numery działek ewidencyjnych,
   h) 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 linią zabudowy podziemnych obiektów budowlanych lub ich części, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
4) **dach płaski** - dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maks. 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 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 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 występują lokale użytkowe o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50 % powierzchni całkowitej budynków i jeden albo dwa lokale 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 lub pieszo-rowerowych;
11) **usługi społeczne** - usługi związane z zaspokojeniem zbiorowych i ogólnospołecznych potrzeb ludności, jak usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji oraz opieki zdrowotnej, pomocy społecznej, publicznej administracji, urzędy pocztowe, usługi z zakresu utrzymania porządku publicznego i bezpieczeństwa oraz wymiaru sprawiedliwości;
12) **usługi biurowe** - działalność administracji publicznej i gospodarczej, usługi finansowe i ubezpieczeniowe, działalność związana z obsługą rynku nieruchomości, działalność naukowa i techniczna, biura projektowe i rachunkowe, kancelarie, agencje reklamowe, redakcje prasowe, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie i inna podobna działalność prowadzona w biurach;
13) **usługi drobne** - usługi szewskie, krawieckie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, ochrony zdrowia, naprawa artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, studia wizażu i odchudzania, solaria, gabinety masażu, punkty apteczne i apteki, pralnie, 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) **UM1** – **UM10** - tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej;
2) **MU1** – **MU10 -** tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
3) **MN1** – **MN34** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
4) **MNs1 – MNs3** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej;
5) **MWz1 -** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
6) **MWU1 -** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej;
7) **U1 - U2** - tereny zabudowy usługowej;
8) **KS1** - teren parkingów;
9) **ZP1** - **ZP3** - tereny zieleni urządzonej;
10) **Z1** – **Z4** - tereny zieleni;
11) **R1** – tereny rolnicze;
12) **ZL1** – **ZL4** - tereny lasów;
13) **WS1** – **WS3** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
14) **K1 – K2** - tereny infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji;
15) **E1** - teren infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki;
16) **KDL1** – **KDL3** - tereny komunikacji - drogi publiczne klasy lokalnej;
17) **KDD1** – **KDD34** - tereny komunikacji - drogi publiczne klasy dojazdowej;
18) **KDW1** – **KDW8** - tereny komunikacji - drogi wewnętrzne;
19) **KDP1** – tereny komunikacji - ciągi pieszo – rowerowe.

ROZDZIAŁ 2
ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§7

1. Ustala się zakaz lokalizacji:
   1) w terenach oznaczonych symbolami **U, UM**, **MNs**, **MN, ZP, KS** tymczasowych obiektów budowlanych;
   2) w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy, tymczasowych obiektów budowlanych, w terenach nie wymienionych w **pkt. 1**,
   3) budynków gospodarczych i garaży o elewacji z blachy;
   4) ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
   5) tablic i urządzeń reklamowych, o ile z ustaleń planu, októrych mowa w Rozdział 10 nie wynika inaczej;
   6) usług gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów;
   7) urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej.

2. Ustala się w obszarze planu:
   1) nakaz realizacji pokryć dachowych dla dachów innych niż dachy płaskie w kolorze brązowym grafitowym lub naturalnej dachówki ceramicznej, o ile z ustaleń planu w zakresie zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków nie wynika inaczej;
   2) dopuszczenie stosowania dla elewacji budynków materiałów, takich jak:
      a) cegła, bądź okładzina ceglana, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,
      b) drewno, bądź okładzina drewniana, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,
      c) kamień bądź okładzina kamienna, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,
      d) imitujących materiały wymienione w **lit. a, b, c** o właściwej dla wybranego naturalnego materiału kolorystyce,

e) tynk, o kolorystyce odpowiadającej palecie kolorów w systemie RAL oznaczonych numerami: 9003, 9010, 9016, 1000 - 1002, 1013 - 1015, 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047, 9006, 9018. 9001 tj. w odcieniach bieli, beżu, żółci, i szarości,

f) dopuszczenie dla 30% elewacji budynków kolorystyki innej niż wymienione w **lit. e;**

3) dopuszczenie stosowania dla elewacji budynków usługowych materiałów, takich jak:

a) beton elewacyjny, w kolorystyce o której mowa w **pkt 2 lit e** lub kolorystyce naturalnej dla materiału,

b) szkło,

c) aluminium, w kolorystyce o której mowa w **pkt 2 lit e** lub kolorystyce naturalnej dla materiału,

d) płyty włóknisto - cementowe, w kolorystyce o której mowa w **pkt 2 lit e.**

4) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicach działki budowlanej dla bliźniaczej i szeregowej formy zabudowy.

3. 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:

1) któregokolwiek z warunków dotyczących przeznaczenie terenów, parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy;

2) warunku dotyczącego nieprzekraczalnych linii zabudowy, dopuszczenie nadbudowy części budynku położonej poza wyznaczoną linią zabudowy wyłącznie w konturze budynku;

3) warunku dotyczącego przeznaczenia terenu - dopuszczenie prowadzenia działalności jak w dniu wejścia planu w życie lub zgodnie z posiadaną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę;

4) warunku dotyczącego geometrii dachu – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę.

ROZDZIAŁ 3
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

§8

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:

a) minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, o których mowa w ustaleniach szczegółowych planu – **Rozdział 10**,

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 6**;

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 (Dz. U. z 2014 r. poz. 112 z późn. zm.) w oparciu o art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2017 r. poz. 519):

a) w terenie o symbolu **MWU1, MWz1,** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

b) w terenach o symbolach: **MN1** – **MN34, MNs1 – MNs3** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

c) w terenach o symbolach: **UM1** – **UM10, MU1 – MU10,** jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.

ROZDZIAŁ 4
ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

§9

1. W obszarze planu zlokalizowane są budynki stanowiące zabytki nieruchome, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków oznaczone na rysunku planu:
   1) budynek mieszkalno-usługowy - ul. Katowicka 115 - GEZ III/254 - oznaczony na rysunku planu nr 1;
   2) budynek mieszkalno-usługowy - ul. Katowicka 117 – GEZ III/255 - oznaczony na rysunku planu nr 2;
   3) budynek mieszkalno-usługowy - ul. Katowicka 145 – GEZ III/256 - oznaczony na rysunku planu nr 3;
   4) budynek mieszkalny - ul. Katowicka 207 – GEZ III/257 - oznaczony na rysunku planu nr 4.
2. Dla zabytków nieruchomych, o których o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady ochrony:
   1) nakaz zachowania pierwotnych rozwiązań materiałowych elewacji budynków, w tym historycznych detali architektonicznych na elewacjach budynków, tj. elementów wykonanych z cegły (gzymsy, fryzy, naroża, elementy nadokienne i naddrzwiowe) oraz drewna (miecze, zdobienia ścian szczytowych);
   2) nakaz stosowania następującej kolorystyki:
      a)dla otynkowanej części elewacji:
      - budynku, o którym mowa w ust. 1 pkt. 2 - kolor naturalnego tynku,
      - budynków, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 3, 4 - kolor biały odpowidający palecie kolorów w systemie RAL oznaczonych numerami: 9001, 9003, 9010,

      b)dla pokrycia dachowego budynków o których mowa w **ust. 1** – kolor naturalnej dachówki ceramicznej (ceglasty);
   3) nakaz zachowania pierwotnej geometrii dachów;
   4) nakaz utrzymania lub przywrócenia historycznych podziałów, układu, sposobu otwierania i kolorystyki okien z dopuszczeniem stosowania szyb zespolonych;
   5) nakaz stosowania pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej (karpiówki),
   6) zakaz montażu żaluzji i rolet zewnętrznych na elewacjach;
   7) zakaz wykonywania ocieplenia ścian budynków od strony zewnętrznej;
   8) zakaz lokalizowania na elewacjach budynków urządzeń technicznych takich jak: anteny, stacje bazowe, klimatyzatory, szafki kablowe i telekomunikacyjne, okablowania, z dopuszczeniem skrzynek przyłączy zlicowanych z elewacją, w kolorze dostosowanym do koloru ściany;
   9) zakaz nadbudowy budynków o których mowa w ust. 1;
   10) dopuszczenie rozbudowy budynków, o których mowa w ust. 1 wyłącznie od strony elewacji tylniej, przy czym wysokość części rozbudowywanej nie powinna przekraczać wysokości istniejących budynków historycznych;
   11) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów o powierzchni większej niż 1,5 m² i o łącznej powierzchni większej niż 3,0 m², w odniesieniu do budynku;
   12) dopuszczenie:
      a)montażu zadaszeń nad wejściami do budynków, ponad nadprożem, o konstrukcji drewnianej jednospadowej, o max. wysięgu 1,0 m,
      b)zmiany sposobu użytkowania strychów na pomieszczenia mieszkalne, z doświetleniem pomieszczeń wyłącznie w formie okien połaciowych rozmieszczonych z uwzględnieniem rytmu istniejących okien.

ROZDZIAŁ 5
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§10

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

2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:
   1) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 1,5 miejsca na każde mieszkanie, w tym miejsca w garażu (z czego 50% miejsc jako ogólnodostępne poziomie terenu);
   2) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 2 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażu;
   3) dla zamieszkania zbiorowego - 2 miejsca na każde 10 osób, w tym miejsca w garażu;
   4) dla stacji obsługi pojazdów, warsztatów samochodowych – min. 2 miejsca parkingowe na 1 stanowisko obsługi, a w przypadku stacji kontroli pojazdów – min. 4 miejsca parkingowe dla pojazdów do 3,5 t oraz min. 2 miejsca parkingowe dla pozostałych pojazdów;
   5) dla myjni samochodowych bezdotykowych, automatycznych i ręcznych – min. 2 miejsca parkingowe na 1 stanowisko obsługi oraz min. 2 miejsca parkingowe na 3 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
   6) dla sklepów bez samoobsługi i aptek – min. 1 miejsce parkingowe na 50 m2 powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
   7) dla sklepów samoobsługowych:
      a) min. 1 miejsce parkingowe na 50 m^2 powierzchni handlowo-magazynowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe,
      b) min. 1 miejsce parkingowe dla samochodu dostawczego,
      c) min. 1 miejsce parkingowe na 3 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe;
   8) dla 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;
   9) dla moteli, hoteli, pensjonatów:
      a) 1 miejsce na każdy pokój,
      b) 2 miejsca na każde 3 stanowiska pracy;
   10) dla restauracji, kawiarni:
      a) min. 1 miejsce parkingowe na 3 miejsca konsumpcyjne wewnątrz budynku, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe,
      b) min. 1 miejsce parkingowe na 6 miejsc konsumpcyjnych na zewnątrz budynku, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe,
      c) min. 2 miejsca parkingowe na 3 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
   11) dla barów, klubów – min. 1 miejsce parkingowe na 10 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe;
   12) 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;
   13) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych itp. – min. 1 miejsce parkingowe na 10 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
   14) dla przedszkoli i żłobków - 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej oraz min.1 miejsce na 2 stanowiska pracy;
   15) dla usług zdrowia i opieki medycznej:

a) 4 miejsca na 1 gabinet,
b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;

16) dla pozostałych usług - 1 miejsce na każde 50 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. z 2016 r. poz. 1440 z późn. zm.), ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zapatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
   1) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6-15;
   2) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16-40;
   3) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41-100;
   4) 4% ogólnej liczby stanowisk - jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

4. Ustala się dla usług nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów - min.1 miejsce na każde 20 m² powierzchni użytkowej.

5. Ustala się następujące sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2** w formie:
   1) parkingów terenowych w obszarze planu;
   2) garaży wielostanowiskowych: nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki, samodzielnych lub na dachach budynków w terenach o symbolach: **U1, U2, MWz1**;
   3) garaży wbudowanych w budynki lub jako samodzielne budynki w terenach o symbolach: **UM1** – **UM10, MU1 – MU10, MN1** – **MN34**, **MNs1 – MNs3.**

ROZDZIAŁ 6
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§11

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 **MU1 – MU10, MN1 – MN34, MNs1 – MNs3** wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
   b) w terenach o symbolach **MWz1, MWU1** wyłącznie urządzeń technicznych na konstrukcjach wsporczych na budynkach,
   c) w terenach nie wymienionych w **lit. a i b** urządzeń technicznych na masztach antenowych, z wyłączeniem terenów **ZP**;
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 40 mm, Ø 80 mm, Ø 100 mm Ø 110 mm, Ø 150 mm, Ø 160 mm, Ø 1400 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
5) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** - dopuszczenie odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, w tym do kanałów sanitarnych: Ø 160 mm, Ø 200 mm, Ø 250 mm oznaczonych na mapie zasadniczej;
6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** dopuszczenie:

a) zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicy działki budowlanej;
b) odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, w tym do kanałów deszczowych: Ø 200 mm, Ø 300 mm, Ø 315 mm, Ø 400 mm, Ø 500 mm, Ø 600 mm, Ø 800 mm oznaczonych na mapie zasadniczej,

7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw z:
a) odnawialnych źródeł energii,
b) urządzeń zapewniających dostawy ciepła w kogeneracji,
c) indywidualnych źródeł ciepła;

8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** dopuszczenie dostaw z:
a) sieci elektroenergetycznej, w tym z 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;

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. 2017 poz. 1289 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 7
SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

§12

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

1) kąt położenia granic działek w stosunku do dróg wyznaczonych na rysunku planu - 90° z tolerancją 15%;
2) dla terenów o symbolach: **UM1 – UM10:**
a)szerokość frontów działek dla zabudowy wolnostojącej min. 18 m,
b)powierzchnia działek - min. 750 m²;
3) dla terenów o symbolach: **MU1 – MU10:**
a) szerokość frontów działek dla zabudowy wolnostojącej min. 18 m,
b) powierzchnia działek:
- dla zabudowy bliźniaczej - min. 350 m²,
- dla zabudowy wolnostojącej - min. 600 m²;
4) dla terenów o symbolach: **MN2, MN4 – MN11**, **MN14 - MN18**, **MN23, MN28 – MN34**:
a) szerokość frontów działek:
- dla zabudowy bliźniaczej min. 9m,
- dla zabudowy wolnostojącej min. 18m;
b) powierzchnia działek:
- dla zabudowy bliźniaczej - min. 350 m²,
- dla zabudowy wolnostojącej - min. 600 m²;
5) dla terenów o symbolach **MN** innych niż wymienione w **pkt 4:**
a) szerokość frontów działek dla zabudowy wolnostojącej min. 16 m,

b) powierzchnia działek - min. 850 m²;

6) dla terenów o symbolach **MNs1 – MNs3:**
   a) szerokość frontów działek dla zabudowy szeregowej - min. 6 m,
   b)powierzchnia działek - min. 150 m²,
7) dla terenów o symbolach: **MWz1, MWU1**:
   a) szerokość frontów działek dla zabudowy wolnostojącej min. 30 m,
   b) powierzchnia działek - min. 1500 m²;
8) dla terenów o symbolach **U1, U2**:
   a) szerokość frontów działek - min. 20 m,
   b) powierzchnia działek - min. 1000 m²;
9) dla terenu o symbolu **KS1:**
   a) szerokość frontów działek - min. 25 m,
   b) powierzchnia działek - min. 1500 m².

ROZDZIAŁ 8

MINIMALNA POWIERZCHNIA NOWO WYDZIELONYCH DZIAŁEK BUDOWLANYCH

§13

Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działek budowlanych:

1) dla terenów o symbolach: **UM1 – UM10** - min. 750 m²;
2) dla terenów o symbolach: **MU1 – MU10:**
   a) dla zabudowy bliźniaczej - min. 350 m²,
   b) dla zabudowy wolnostojącej - min. 600 m²;
3) dla terenów o symbolach: **MN2, MN4 – MN11**, **MN14 - MN18**, **MN23, MN28 – MN34**:
   a) dla zabudowy bliźniaczej - min. 350 m²,
   b) dla zabudowy wolnostojącej - min. 600 m²;
4) dla terenów o symbolach **MN** innych niż wymienione w **pkt 3** - powierzchnia działek - min. 850 m²;
5) dla terenów o symbolach **MNs1 – MNs3** - min. 150 m²,
6) dla terenów o symbolach: **MWz1, MWU1** - powierzchnia działek - min. 1500 m²;
7) dla terenów o symbolach **U1, U2** - min. 1000 m²;
8) dla terenu o symbolu **KS1** - min. 1500 m².

ROZDZIAŁ 9

GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

§14

Obszar planu częściowo zlokalizowany jest w granicach udokumentowanych złóż kopalin, których granice oznaczono na rysunku planu:

1) węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej – “Murcki” WK 319;
2) metanu - pokładów węgli - „Murcki (głębokie)” MW 6691.

ROZDZIAŁ 10
PRZEZNACZENIE TERENÓW, PARAMETRY, WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

§15

Dla **terenów zabudowy usługowo – mieszkaniowej,** oznaczonych symbolami **UM1, UM2, UM4 – UM9** ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zabudowa usługowa w terenach o symbolach **UM1, UM2, UM5 – UM9** z wykluczeniem usług w zakresie:
      - hurtowni, magazynów,
      - myjni samochodów,
      - salonów sprzedaży pojazdów,
      - stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,
      - stacji paliw,
   b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zabudowa usługowa w terenie o symbolu **UM4** w zakresie usług społecznych, usług biurowych, usług drobnych, handlu detalicznego, gastronomii i kultu religijnego;
2) forma zabudowy 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. 2,0 m,
   b) schodów zewnętrznych, pochylni dla osób niepełnosprawnych;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
   a) dla terenu o symbolu **UM4** - maks. 35%,
   b) dla terenów o symbolach: **UM1, UM5** – **UM9** - maks. 40%,
   c) dla terenów o symbolach: **UM2** - maks. 50%;
5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku :
   a) dla terenu o symbolu **UM4** - maks. 200,0 m²;
   b) dla terenu o symbolu **UM1, UM5** – **UM9**- maks. 220,0 m²,
   c) dla terenów o symbolach: **UM2** - - maks. 250,0 m²;
6) intensywność zabudowy:
   a) dla terenu o symbolu **UM4** - min. 0,08, maks. 0,7,
   b) dla terenu o symbolu **UM1, UM5** – **UM9** - min. 0,08, maks. 0,8,
   c) dla terenów o symbolach: **UM2** - min. 0,08, maks. 1,2;
7) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
   a) dla terenu o symbolu **UM4** - min. 40%,
   b) dla terenu o symbolu **UM1, UM5** – **UM9** - min. 35%,
   c) dla terenów o symbolach: **UM2** - min. 15%;
8) geometria dachów:
   a) budynków mieszkalno-usługowych, 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 lub dachy płaskie ,
   b) budynków innych niż wymienione w lit. a oraz wiat wolnostojących – dachy płaskie, dachy jednospadowe, dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 42°,
   c) obiektów małej architektury – kształtowana dowolnie;

9) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m, w tym wysokość budynków:
   a) mieszkaniowo – usługowych i usługowych – maks. 10,0 m,
   b) innych niż wymienione w **lit. a** wiat wolnostojących oraz obiektów małej architektury - maks. 5,0 m;
10) dopuszczenie dla działek budowlanych w terenach o symbolach: **UM2, UM5**, **UM6** lokalizacji budynków w odległości 1,5m od granicy sąsiednich działek budowlanych z zastrzeżeniem **pkt. 3**;
11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 11** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1-8**;
12) dopuszczenie urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami w terenach o symbolach: **UM1, UM2**;
13) dopuszczenie lokalizacji szyldów o powierzchni nie większej niż 2m² zlokalizowanych na elewacjach budynków w pasie o wysokości do 4m od poziomu terenu, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej.

§16

Dla **terenu zabudowy usługowo – mieszkaniowej,** oznaczonego symbolem **UM3** ustala się:

1) przeznaczenie
   a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług w zakresie:
      - hurtowni, magazynów,
      - salonów sprzedaży pojazdów,
      - stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,
      - stacji paliw,
   b) dopuszczenie lokalizacji jednego lokalu mieszkalnego na każdy budynek usługowy, powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków;
2) forma zabudowy 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. 2,0 m,
   b) schodów zewnętrznych, pochylni dla osób niepełnosprawnych;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 50%;
5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku **UM3** - maks. 300,0 m²;
6) intensywność zabudowymin. 0,08, maks. 1,2;
7) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 25%;
8) geometria dachów:
   a) budynków mieszkalno-usługowych, 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) obiektów małej architektury – kształtowana dowolnie;
9) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m, w tym wysokość budynków:
   a) mieszkaniowo – usługowych i usługowych – maks. 10,0 m,
   b) innych niż wymienione w **lit. a** wiat wolnostojących oraz obiektów małej architektury - maks. 5,0 m;
10) dopuszczenie lokalizacji budynków w odległości 1,5m od granicy sąsiednich działek budowlanych;
11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 11** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1-8**;

12) dopuszczenie lokalizacji myjni samochodów wyłącznie w pasie o szerokości 15,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy od granicy obszaru planu ;
13) dopuszczenie lokalizacji szyldów:
    a) o powierzchni nie większej niż 2,0 m², o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej,
    b) zlokalizowanych na elewacjach budynków w pasie o wysokości do 4,0 m od poziomu terenu, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej.

§17

Dla **terenu zabudowy usługowo – mieszkaniowej,** oznaczonego symbolem **UM10** ustala się:

1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zabudowa usługowa z wykluczeniem usług w zakresie:
    - hurtowni, magazynów,
    - myjni samochodów,
    - stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,
    - stacji paliw,
2) forma zabudowy 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. 2,0 m,
    b) schodów zewnętrznych, pochylni dla osób niepełnosprawnych;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej maks. 40%,
5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku - maks. 220,0 m²,
6) intensywność zabudowy min. 0,08, maks. 0,8,
7) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 35%,
8) geometria dachów:
    a) budynków mieszkalno-usługowych, 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 lub dachy płaskie,
    b) budynków innych niż wymienione w lit. a oraz wiat wolnostojących – dachy płaskie, dachy jednospadowe, dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 42°,
    c) obiektów małej architektury – kształtowana dowolnie;
9) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m, w tym wysokość budynków:
    a) mieszkaniowo – usługowych i usługowych – maks. 10,0 m,
    b) innych niż wymienione w **lit. a** wiat wolnostojących oraz obiektów małej architektury - maks. 5,0 m;
10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 11** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1-8**;
11) dopuszczenie lokalizacji szyldów o powierzchni nie większej niż 2m² zlokalizowanych na elewacjach budynków w pasie o wysokości do 4m od poziomu terenu, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej.

§18

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,** oznaczonych symbolami: **MU1 – MU10,** ustala się:

1) przeznaczenie:
    a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z wykluczeniem usług w zakresie:

- hurtowni, magazynów, składów,
- myjni samochodów,
- naprawy i diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
- stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,
- salonów sprzedaży pojazdów,
- wynajmu sprzętu transportowego,
- stacji paliw;

b) 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 dla osób niepełnosprawnych;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
   a) dla terenów o symbolach: **MU1** - **MU3, MU5, MU6, MU8** - maks. 35%;
   b) dla terenów o symbolach: **MU4, MU7, MU9, MU10** - maks. 40%,
5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
   a) w zabudowie wolnostojącej, innego niż budynek garażowy - maks. 200,0 m²,
   b) w zabudowie bliźniaczej, innego niż budynek garażowy - maks. 125,0 m²;
   c) garażowego - maks. 50,0 m²;
6) intensywność zabudowy:
   a) dla terenów o symbolach: **MU1** - **MU3, MU5, MU6, MU8** - min. 0,08, maks. 0,8,
   b) dla terenów o symbolach: **MU4, MU7, MU9, MU10** - min. 0,08, maks. 1,0;
7) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 40%;
8) geometria dachów:
   a) budynków mieszkalno-usługowych i mieszkalnych w terenach o symbolach: **MU3, MU4** - 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 mieszkalno-usługowych i mieszkalnych, w terenach innych niż wymienione w lit. a**:**
      - 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
      - dachy płaskie,
   c) budynków innych niż wymienione w lit. a i b oraz wiat wolnostojących – dachy płaskie, dachy jednospadowe, dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 42°,
   d) obiektów małej architektury - kształtowana dowolnie;
9) wysokość zabudowy - maks. 15m, w tym wysokość budynków:
   a) mieszkalno-usługowych i mieszkalnych z dachami dwu lub wielospadowymi - maks. 10 m,
   b) mieszkalno-usługowych i mieszkalnych z dachami płaskimi - maks. 9 m,
   c) innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat i obiektów małej architektury - maks. 5m;
10) dopuszczenie dla działek budowlanych w terenach o symbolach: **MU4, MU5 – MU7** lokalizacji budynków w odległości 1,5m od granicy sąsiednich działek budowlanych;
11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§11** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1-8**;
12) dopuszczenie lokalizacji szyldów:

a) o powierzchni nie większej niż 2m²,
b) w pasie o wysokości do 4m od poziomu terenu.

§19

Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,** oznaczonych symbolami: **MN1 – MN34,** ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) forma zabudowy:
   a) wolnostojąca,
   b) dla terenów o symbolach: **MN2, MN4 – MN11**, **MN14 - MN18**, **MN23, MN28 – MN34** - dopuszczenie zabudowy bliźniaczej;
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 dla osób niepełnosprawnych;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
   a) dla terenów o symbolach: **MN6 – MN8, MN22 – MN28** - maks. 30%,
   b) dla terenów o symbolach: **MN1, MN3, MN9 – MN14, MN19 - MN21, MN29 –MN34** - maks. 35%,
   c) dla terenów o symbolach: **MN2**, **MN4**, **MN5**, **MN15 – MN18** - maks. 40%;
5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
   a) w zabudowie wolnostojącej, innego niż budynek garażowy - maks. 200,0 m²,
   b) w zabudowie bliźniaczej, innego niż budynek garażowy - maks. 125,0 m²;
   c) garażowego - maks. 50,0 m²;
6) intensywność zabudowy:
   a) dla terenów o symbolach: **MN9, MN10, MN12, MN13, MN19 – MN28** - min. 0,08, maks. 0,8,
   b) dla terenów o symbolach: **MN1, MN3, MN6 – MN8, MN14 – MN18, MN29 – MN34,** min. 0,08, maks. 0,9,
   c) dla terenów o symbolach: **MN11** min. 0,08, maks. 1,0,
   d) dla terenów o symbolach: **MN2, MN4, MN5** min. 0,08, maks. 1,1;
7) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - min. 45%,
8) geometria dachów:
   a) budynków mieszkalnych, w terenach o symbolach: **MN1** – **MN5**, **MN11 - MN13**, **MN19 – MN28** - 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 mieszkalnych, w terenach innych niż wymienione w **lit. a:**
      - 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,
      - dachy płaskie;
   c) budynków innych niż wymienione w **lit. a i b** oraz wiat wolnostojących – dachy płaskie, dachy jednospadowe, dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 42°,
   d) obiektów małej architektury – kształtowana dowolnie;
9) wysokość zabudowy - maks. 14m, w tym wysokość budynków:
   a) mieszkalnych z dachami dwu lub wielospadowymi - maks. 9 m,
   b) mieszkalnych z dachami płaskimi - maks. 8 m,
   c) innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat i obiektów małej architektury - maks. 5m;

10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§11** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1-8**;
11) dopuszczenie lokalizacji szyldów:
    a) o powierzchni nie większej niż 2m²,
    b) w pasie o wysokości do 4m od poziomu terenu.

§20

Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej,** oznaczonych symbolami **MNs1 – MNs3,** ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) forma zabudowy - szeregowa,
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 dla osób niepełnosprawnych;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 55%,
5) intensywność zabudowy min. 0,08, maks. 1,2,
6) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - min. 45%,
7) geometria dachów:
    a) budynków mieszkalnych - dachy płaskie, 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 i b oraz wiat wolnostojących – dachy płaskie, dachy jednospadowe, dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 42°,
    c) obiektów małej architektury – kształtowana dowolnie;
8) wysokość zabudowy - maks. 14 m, w tym wysokość budynków:
    a) mieszkalnych z dachami dwu lub wielospadowymi - maks. 9 m,
    b) mieszkalnych z dachami płaskimi - maks. 8 m,
    c) innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat i obiektów małej architektury - maks. 5 m;
9) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§11** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1-7**;
10) dopuszczenie lokalizacji szyldów:
    a) o powierzchni nie większej niż 2m²,
    b) w pasie o wysokości do 4m od poziomu terenu.

§21

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego** oznaczonego symbolem **MWz1** ustala się:

1) przeznaczenie:
    a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
    b) zabudowa zamieszkania zbiorowego;
2) formę zabudowy – wolnostojąca;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 45%;
5) intensywność zabudowy:
    a) min. 0,08,

b) maks. 0,7;

6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 40%;
7) geometria dachów:
   a) budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego:
      - dachy płaskie,
      - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30^0 do 42^0, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
   b) budynków innych niż wymienione w **lit. a i b** oraz wiat wolnostojących – dachy płaskie, dachy jednospadowe, dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 42°,
   c) obiektów małej architektury - kształtowana dowolnie;
8) wysokość zabudowy: maks. 15,0 m, w tym wysokość budynków:
   a) mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego z dachami dwu lub wielospadowymi - maks. 10,0 m,
   b) mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego z dachami płaskimi - maks. 9,0 m,
   c) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących oraz obiektów małej architektury - maks. 5,0 m;
9) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 11**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1-7**;
10) dopuszczenie lokalizacji szyldów:
    a) o powierzchni nie większej niż 1,5 m²,
    b) w pasie o wysokości do 4m od poziomu terenu.

§22

Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej** oznaczonego symbolem **MWU1** ustala się:

1) Przeznaczenie:
   a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług w lokalach użytkowych na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków lub w kondygnacjach podziemnych, w zakresie usług społecznych, usług biurowych, usług drobnych, handlu detalicznego i gastronomii;
   b) zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług w zakresie:
      - hurtowni, magazynów, składów,
      - myjni samochodów,
      - naprawy i diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
      - stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,
      - salonów sprzedaży pojazdów,
      - wynajmu sprzętu transportowego,
      - stacji paliw;
2) 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 dla osób niepełnosprawnych;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej maks. 25%,
4) intensywność zabudowy min. 0,08, maks. 0,7
5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 35%;

6) geometria dachów:
   a) budynków - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: od 40° do 45° z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
   b) obiektów małej architektury – kształtowana dowolnie;
7) wysokość zabudowy: maks. 18 m, w tym budynków:
   a) mieszkalnych i usługowych - maks. 13 m,
   b) innych niż wymienione w **lit. a** oraz obiektów małej architektury - maks. 5m;
8) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§11** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1-6;**
9) dopuszczenie lokalizacji szyldów:
   a) o powierzchni nie większej niż 2 m²,
   b) w pasie o wysokości do 4 m od poziomu terenu.

§23

Dla **terenów zabudowy usługowej,** oznaczonych symbolami **U1, U2** ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowa usługowa, w zakresie usług społecznych, usług biurowych, usług drobnych, handlu detalicznego, gastronomii i kultu religijnego;
2) dopuszczenie lokalizacji lokali mieszkalnych powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków;
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 dla osób niepełnosprawnych;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 45%;
5) intensywność zabudowy - min. 0,08, maks. 1,2;
6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 30%;
7) geometria dachów:
   a) budynków - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: od 30° do 45°,
   b) obiektów małej architektury – kształtowana dowolnie;
8) wysokość zabudowy - maks. 16 m, w tym
   a) budynków usługowych – 11 m,
   b) obiektów małej architektury - maks. 5 m;
9) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§11** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1-8;**
10) dopuszczenie lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, o powierzchni nie większej niż 6m² zlokalizowanych na elewacjach budynków w pasie o wysokości do 4m od poziomu terenu.

§24

Dla **terenu parkingu,** oznaczonego symbolem **KS1,** ustala się:

1) przeznaczenie - parkingi terenowe;
2) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 5%;
3) wysokość zabudowy - maks.12m;

4) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§11** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1-2**;
5) wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznej:
   a) nakaz stosowania w zagospodarowaniu terenu jednorodnych stylowo elementów małej architektury, a zwłaszcza oświetlenia, ławek, akcentów plastycznych,
   b) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych,
   c) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych lub blachy.

§25

Dla **terenów zieleni urządzonej,** oznaczonych symbolami: **ZP1 – ZP3,** ustala się:
1) przeznaczenie - zieleń urządzona;
2) dopuszczenie lokalizacji:
   a) toalet publicznych, w tym kontenerowych, o pow. maks. 50 m² w terenach o symbolach: **ZP2**, **ZP3**,
   b) obiektów tymczasowych, wyłącznie dla obsługi czasowych imprez okolicznościowych w terenach o symbolach **ZP2**, **ZP3**;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 2%;
4) intensywność zabudowy: min. 0,01, maks.0,04;
5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej min. 80%;
6) geometria dachów - kształtowana dowolnie;
7) wysokość zabudowy - maks. 12 m, w tym:
   a) budynków - maks. 5 m,
   b) obiektów małej architektury - maks. 4 m;
8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§11** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1-6**;
9) wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznej:
   a) nakaz stosowania w zagospodarowaniu terenu jednorodnych stylowo elementów małej architektury, a zwłaszcza oświetlenia, ławek, akcentów plastycznych,
   b) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych,
   c) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych lub blachy.

§26

Dla **terenów zieleni** oznaczonych symbolami: **Z1 – Z4,** ustala się:
1) przeznaczenie - zieleń;
2) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem **pkt. 4**;
3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń hydrotechnicznych;
4) dla obiektów obiektów wymienionych w **pkt 2**:
   a) wysokość zabudowy infrastruktury technicznej - maks. 14,0 m,
   b) nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz geometrii dachu.

§27

Dla **terenu rolniczego** oznaczonego symbolem **R1** ustala się:

1) przeznaczenie - tereny rolnicze;
2) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dróg rowerowych, ciągów pieszych, z zastrzeżeniem **pkt. 4**;
3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń hydrotechnicznych;
4) dla obiektów obiektów wymienionych w **pkt 2**:
   a) wysokość zabudowy infrastruktury technicznej - maks. 14,0 m,
   b) nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz geometrii dachu.

§28

Dla **terenów lasów** oznaczonych symbolami **ZL1** – **ZL3** ustala się:

1) przeznaczenie – las;
2) zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami Ustawy o lasach z dnia 28 września 1991 r. (tekst jedn. Dz.U. z 2017 r. poz. 788), w tym aktem wykonawczym do w/w ustawy, rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 25 sierpnia 1992 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu uznawania lasów za ochronne oraz szczegółowych zasad prowadzenia w nich gospodarki leśnej (Dz.U. 1992 nr 67 poz. 337) oraz planem urządzenia lasu.

§29

Dla **terenu lasu** oznaczonego symbolem **ZL4** ustala się:

1) przeznaczenie – las;
2) zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami Ustawy o lasach z dnia 28 września 1991 r. (tekst jedn. Dz.U. z 2017 r. poz. 788), w tym planem urządzenia lasu.

§30

Dla **terenów wód powierzchniowych śródlądowych,** oznaczonych symbolami: **WS1** – **WS3,** ustala się:

1) przeznaczenie - tereny wód powierzchniowych i urządzeń wodnych;
2) dopuszczenie:
   a) mostków i kładek pieszych,
   b) zieleni urządzonej,
   c) lokalizacji urządzeń hydrotechnicznych.

§31

Dla **terenów infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji**, oznaczonych symbolami: **K1, K2,** ustala się:

1) przeznaczenie - sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji;
2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 25%;
3) intensywność zabudowy - min. 0,08, maks.0,25;

4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - min. 15%;
5) wysokość zabudowy - maks. 14 m, w tym wysokość budynków maks. 5m;
6) geometria dachów - dachy płaskie.

§32

Dla **terenu infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki**, oznaczonego symbolem **E1,** ustala się:

1) przeznaczenie - sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki;
2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w terenie **E1** - maks. 30%;
3) intensywność zabudowy - min. 0,08, maks.0,45;
4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - min. 10%;
5) wysokość zabudowy - maks. 15 m, w tym budynków - maks. 5 m;
6) geometria dachów - dachy płaskie.

§33

Dla **terenów komunikacji,** oznaczonych symbolami: **KDL1** – **KDL3,** ustala się:

1) przeznaczenie - drogi publiczne klasy lokalnej;
2) szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
   a) dla terenu o symbolu **KDL1** - min. 6,5 m, maks. 24 m,
   b) dla terenu o symbolu **KDL2** - min. 15 m, maks. 46 m;
   c) dla terenu o symbolu **KDL3** - min. 11 m, maks. 21 m;

§34

Dla **terenów komunikacji,** oznaczonych symbolami: **KDD1** – **KDD34,** ustala się:

1) przeznaczenie - drogi publiczne klasy dojazdowej;
2) szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
   a) dla terenu o symbolu **KDD1** - min. 9,5 m, maks. 18 m,
   b) dla terenu o symbolu **KDD2** - min. 9,5 m, maks. 16,0 m,
   c) dla terenu o symbolu **KDD3** - min. 10,0 m, maks. 20 m,
   d) dla terenu o symbolu **KDD4** - min. 4,5 m, maks. 11,0 m,
   e) dla terenu o symbolu **KDD5** - min. 4,5 m, maks. 11,0 m,
   f) dla terenu o symbolu **KDD6** - min. 6,0 m, maks. 24 m,
   g) dla terenu o symbolu **KDD7** - min. 9,0 m, maks. 14,5 m,
   h) dla terenu o symbolu **KDD8** - min. 12 m, maks. 19 m,
   i) dla terenu o symbolu **KDD9** - min. 12 m, maks. 12 m,
   j) dla terenu o symbolu **KDD10** - min. 12 m, maks. 12 m,
   k) dla terenu o symbolu **KDD11** - min. 12 m, maks. 15,5 m,
   l) dla terenu o symbolu **KDD12** - min. 6,0 m, maks. 19,0 m,
   m) dla terenu o symbolu **KDD13** - min. 7,5 m, maks. 23,0 m,
   n) dla terenu o symbolu **KDD14** - min. 3,5 m, maks. 6m,
   o) dla terenu o symbolu **KDD15** - min. 4 m, maks. 12,5 m,
   p) dla terenu o symbolu **KDD16** - min. 6,0 m, maks. 16,0 m,
   q) dla terenu o symbolu **KDD17** - min. 5,0 m, maks. 10,5 m,

a) dla terenu o symbolu **KDD18** - min. 10,0 m, maks. 11,0 m,
b) dla terenu o symbolu **KDD19** - min. 13,5 m, maks. 21,5 m,
c) dla terenu o symbolu **KDD20** - min. 14 m, maks. 15 m,
d) dla terenu o symbolu **KDD21** - min. 13 m, maks. 14 m;
e) dla terenu o symbolu **KDW22** - min. 15 m, maks. 15 m;
f) dla terenu o symbolu **KDD23** - min. 15 m, maks. 16 m,
g) dla terenu o symbolu **KDD24** - min. 10 m, maks. 26 m,
h) dla terenu o symbolu **KDD25** - min. 9,5 m, maks. 23,5 m,
i) dla terenu o symbolu **KDD26** - min. 20 m, maks. 20m,
j) dla terenu o symbolu **KDD27** - min. 15 m, maks. 25 m;
k) dla terenu o symbolu **KDD28** - min. 1 m, maks. 20 m,
l) dla terenu o symbolu **KDD29** - min. 9,5 m, maks. 13,5 m,
m) dla terenu o symbolu **KDD30** - min. 10,0 m, maks. 16,0 m,
n) dla terenu o symbolu **KDD31** - min. 8,0 m, maks. 23,0 m,
o) dla terenu o symbolu **KDD32** - min. 12,0 m, maks. 24,0 m;
p) dla terenu o symbolu **KDD33** - min. 11,5 m, maks. 24,0 m,
q) dla terenu o symbolu **KDD34** - min. 9m, maks. 20,5m,

§35

Dla **terenu komunikacji,** oznaczonego symbolem: **KDP1,** ustala się:

1) przeznaczenie – ciągi pieszo - rowerowe;
2) szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających - min. 1,8m, maks. 2,0m.

§36

Dla **terenów komunikacji,** oznaczonych symbolami: **KDW1** – **KDW8,** 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** - min. 7,5 m, maks. 8 m,
   b) dla terenu o symbolu **KDW2** - min. 6 m, maks. 12 m,
   c) dla terenu o symbolu **KDW3** - min. 5 m, maks. 5,5 m;
   a) dla terenu o symbolu **KDW4** - min. 4 m, maks. 12,5 m,
   b) dla terenu o symbolu **KDW5** - min. 8 m, maks. 14 m;
   c) dla terenu o symbolu **KDW6** - min. 3 m, maks. 7 m,
   d) dla terenu o symbolu **KDW7** - min. 3m, maks. 5m,
   e) dla terenu o symbolu **KDW8** - min. 6 m, maks. 11 m,

ROZDZIAŁ 11
STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU

§37

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

ROZDZIAŁ 12
PRZEPISY KOŃCOWE

§38

Tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, zostały oznaczone następującymi symbolami: **ZP1 - ZP3, KDL1 – KDL3, KDD1 – KDD34, KDP1, K1, K2.**

§39

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§40

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