*Wyłożenie do publicznego wglądu 28.06-27.07.21*

**UCHWAŁA NR……/……/21**

**RADY MIASTA TYCHY**

**z dnia ……………… 2021 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

**dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Beskidzką, rzeką Gostynką oraz granicami administracyjnymi miasta Tychy – 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 (t.j. Dz. U. 2020 poz. 713 z późn. zm) oraz art. 20 ust. 1 ustawy
z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), 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 (t.j. Dz. U. Nr 2021, poz. 710 z późn. zm.) oraz art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r., poz 774), na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Przestrzennej i Infrastruktury,

**Rada Miasta Tychy**

**stwierdza,**

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Beskidzką, rzeką Gostynką oraz granicami administracyjnymi miasta Tychy – etap II, jest zgodny z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”, przyjętego Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.,

**i uchwala**

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Beskidzką, rzeką Gostynką oraz granicami administracyjnymi miasta Tychy – etap II,
zwany dalej planem.

**§ 1**

1.Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

1. Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
2. Rozdział 2 – Przeznaczenie, 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, 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 – Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
9. Rozdział 9 – Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
10. Rozdział 10 – Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
11. Rozdział 11 – Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt. 5, 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. 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 : 2000, 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. załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

**§ 3**

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 230,5 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi drugi etap realizacji Uchwały Nr 0150/XXV/556/08 Rady Miasta Tychy z dnia
27 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Beskidzką, rzeką Gostynką oraz granicami administracyjnymi miasta Tychy.

**ROZDZIAŁ 1**

**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 4**

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

1. stanowiące ustalenia planu:
2. granice obszaru planu,
3. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
4. nieprzekraczalne linie zabudowy,
5. symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach, zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów - zgodnie z **§ 6** oraz oznaczeniem na rysunku planu,
6. strefa sanitarna od cmentarza – 50 m,
7. strefa sanitarna od cmentarza – 150 m,
8. istniejące drzewa – do zachowania;
9. informacyjne:
10. granice administracyjne miasta Tychy,
11. **(zz)** – obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
12. obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat – tzw. wody 1%,
13. obszar zagrożony zalewaniem wodami opadowymi wg. Studium uwarunkowań
i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy,
14. odległość 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej,
15. zabytek archeologiczny – strefa obserwacji archeologicznej stanowiska archeologicznego nr AZP 102-47/3, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków pod kartą GEZ V/1,
16. granica obszaru dawnego wysypiska odpadów,
17. istniejące napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia 20 kV,
18. istniejąca stacja transformatorowa,
19. granica udokumentowanego złoża piasku „Tyskie” nr 14066,
20. projektowana strefa sanitarna ochrony pośredniej w granicach obszaru zasobowego ujęcia „DANONE” wg ”Dodatek nr 8 do Dokumentacji hydrologicznej zasobów eksploatacyjnych ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych na terenie zakładu DANONE Sp. z o.o. Fabryka w Bieruniu przy ul. Świerczynieckiej (…)”.
21. Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Studzienice”.

**§ 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, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej:
4. obiektów liniowych, obiektów małej architektury, terenowych miejsc postojowych,
5. gzymsów, zdobień elewacji, elementów odwodnienia, balkonów, wykuszy, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, wysuniętych na odległość nie przekraczającą 1,5 m;
6. **dach płaski** **-** dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maksimum 12°;
7. **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. 2019 r., poz. 1065
z późn. zm.);
8. **wysokość zabudowy** **-** wysokość obiektów budowlanych, w tym wysokość:

a) budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi ponad budynkami - mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyżej położonego elementu instalacji lub urządzenia technicznego,

b) budowli stanowiących całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - mierzona od najniższego poziomu terenu na zewnętrznym obrysie obiektu do najwyżej położonego elementu budowli, małej architektury lub obiektu tymczasowego;

1. **powierzchnia zabudowy budynków -** powierzchnia zabudowy budynków, o której mowa w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych PN-ISO 9836: 1997, przywołanej w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. poz. 1609);
2. **zabudowa** **-** obiekty budowlane, w tym budynki o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, drogami wewnętrznymi, dojazdami, garażami, budynkami gospodarczymi, parkingami, zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
3. **zabudowa mieszkaniowo-usługowa** **-** zabudowa, w której w budynkach wydzielone są lokale użytkowe o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynków i jeden albo dwa lokale mieszkalne, albo budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki usługowe realizowane na wspólnej działce budowlanej;
4. **usługi drobne -** usługi handlu detalicznego, gastronomiczne, 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, szkoły tańca, pralnie;
5. **usługi społeczne -** należy przez to rozumieć usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji, opieki i pomocy społecznej, opieki zdrowotnej, administracji publicznej, a także świadczone przez instytucje publiczne usługi z zakresu utrzymania porządku publicznego i bezpieczeństwa;
6. **usługi biurowe -** usługi finansowe, biura rachunkowe i nieruchomości, projektowe, kancelarie, agencje reklamowe, redakcje prasowe, urzędy pocztowe, zajmujące się ubezpieczeniami, doradztwem inwestycyjnym;
7. **zieleń -** zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, placów zabaw, urządzeń sportowych, ciągów pieszych, ciągów pieszo-jezdnych, rowerowych, dróg pożarowych oraz podziemnego uzbrojenia terenu – wraz z urządzeniami budowlanymi, zapewniającymi możliwość użytkowania obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem;
8. **infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu** **-** infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu, o której mowa w ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. 2021 r. poz. 777 z póżn. zm.).

**§ 6**

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

1. **MN1 – MN7** **–** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2. **MU1 – MU2 –** tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
3. **RM1 –** teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym i ogrodniczym;
4. **US1 –** teren sportu i rekreacji;
5. **Z1 – Z7 –** tereny zieleni;
6. **ZL1– ZL5 –** tereny lasów;
7. **R1 – R2 –** tereny rolnicze;
8. **WS1 – WS4** **–** tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
9. **K1** **–** teren infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji;
10. **KDL1 – KDL2** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy lokalnej;
11. **KDD1 –** teren komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej;
12. **KDW1 –** teren komunikacji – droga wewnętrzna.

**ROZDZIAŁ 2**

 **PRZEZNACZENIE, PARAMETRY, WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

**§ 7**

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolami: **MN1 –MN6,** ustala się:

1. przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem **pkt. 2**,
z dopuszczeniem w wydzielonym w budynku jednorodzinnym lokalu użytkowym:
2. usług drobnych,
3. usług biurowych,
4. usług społecznych;
5. w terenach o symbolach **MN1** i **MN2,** w strefie sanitarnej od cmentarza, oznaczonej na rysunku planu - uwzględnienie zasad, o których mowa w **§ 26 ust. 1, 2**;
6. forma zabudowy – wolnostojąca, z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej w terenie o symbolu **MN5**;
7. nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
8. maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;
9. maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku w zabudowie:
10. wolnostojącej – 250 m²,
11. bliźniaczej – 140 m²;
12. wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,05, maks. 0.5;
13. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%;
14. geometria dachów:
15. budynków mieszkalnych - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°,
16. budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
17. maksymalna wysokość zabudowy – 14,0 m, w tym wysokość budynków:
18. mieszkalnych – maks. 9,0 m,
19. innych niż wymienione w **lit. a**, obiektów małej architektury, wiat wolnostojących oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0 m;
20. dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, szarym, grafitowym oraz dachów pokrytych zielenią;
21. dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, drewna, betonu elewacyjnego, płyt włókno-cementowych, aluminium, stopów stali szlachetnych, szkła oraz umożliwiających ich kształtowanie w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów;
22. dopuszczenie stosowania kolorystyki tynków odpowiadających wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:
23. 9003, 9010, 9016 – odcienie bieli,
24. 1000 – 1002, 1013 – 1015, 9000, 9001 – odcienie beżu,
25. 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006, 9018 – odcienie szarości;
26. dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii;
27. zakaz lokalizacji garaży wolnostojących i tymczasowych obiektów budowlanych –
w pasie o szerokości 10,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy, oznaczonych na rysunku planu;
28. zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i garaży o elewacji z blachy;
29. dla usług zakaz urządzania miejsc magazynowania, składowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;
30. w terenie o symbolu **MN6** -dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku usługowego na inne funkcje usługowe z zakresu usług drobnych i biurowych;
31. dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa **w § 22,**nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1** – **9**;
32. 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:
33. któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1** – **10** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
34. warunku, o którym mowa w **pkt. 4** – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
35. warunków określonych w **pkt. 9** i **11** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
36. powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy:

a) wolnostojącej – min. 750 m2,

b) bliźniaczej - min. 450 m2 –dlapojedynczego budynku mieszkalnego;

1. zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych za wyjątkiem szyldów.

**§ 8**

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonego symbolem **MN7**, ustala się:

1. przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z dopuszczeniem
w wydzielonym w budynku jednorodzinnym lokalu użytkowym:
2. usług drobnych,
3. usług biurowych,
4. usług społecznych;
5. forma zabudowy – wolnostojąca;
6. nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
7. maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;
8. maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku w zabudowie wolnostojącej – 250 m2;
9. wskaźnik intensywności zabudowy –min.0,05, maks. 0,6;
10. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%;
11. geometria dachów:
12. budynków mieszkalnych - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°,
13. budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna,
14. maksymalna wysokość zabudowy - 14,0 m, w tym wysokość budynków:
15. mieszkalnych – maks. 9,0 m,
16. innych niż wymienione w **lit. a,** obiektów małej architektury, wiat wolnostojących oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 4,0 m;
17. dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, szarym, grafitowym oraz dachów pokrytych zielenią;
18. dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, drewna, betonu elewacyjnego, płyt włókno-cementowych, aluminium, stopów stali szlachetnych, szkła oraz umożliwiających ich kształtowanie w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów;
19. dopuszczenie stosowania kolorystyki tynków odpowiadających wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:
20. 9003, 9010, 9016 – odcienie bieli,
21. 1000 – 1002, 1013 – 1015, 9000, 9001 – odcienie beżu,
22. 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006, 9018 – odcienie szarości;
23. dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii;
24. zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i garaży o elewacji z blachy;
25. dla usług zakaz urządzania miejsc magazynowania, składowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;
26. dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 22**,nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1** – **8**;
27. 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:
28. któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1** – **9** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
29. warunku, o którym mowa w **pkt. 3** – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
30. powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy wolnostojącej – min. 750 m2;
31. zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych za wyjątkiem szyldów.

**§ 9**

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, oznaczonych symbolami: **MU1- MU2**, ustala się:

1. przeznaczenie:
2. zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z zastrzeżeniem **pkt. 2**, z dopuszczeniem usług w zakresie:

- usług drobnych,

- usług biurowych,

- usług społecznych;

1. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z dopuszczeniem w wydzielonym
w budynku jednorodzinnym lokalu użytkowym usług, o których mowa w **lit. a**;
2. w terenie o symbolu **MU1**, w strefie sanitarnej od cmentarza, oznaczonej na rysunku planu – uwzględnienie zasad, o których mowa w **§ 26 ust. 1, 2**;
3. forma zabudowy – wolnostojąca, z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej w terenie o symbolu **MU1**;
4. nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
5. maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;
6. maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego – 250 m² w terenie o symbolu **MU2**;
7. wskaźnik intensywności zabudowy –min.0,05, maks. 0,6;
8. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%;
9. geometria dachów:
10. budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych - dachy dwuspadowe i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 42°, w terenie o symbolu **MU1,**
11. budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych - dachy dwuspadowe i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°, w terenie o symbolu **MU2**,
12. budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
13. maksymalna wysokość zabudowy - 15,0 m, w tym wysokość budynków:
14. dla terenów o symbolach:

- **MU1** - 10,5 m,

- **MU2** - 9,0 m;

1. innych niż wymienione w **lit. a,** obiektów małej architektury, wiat wolnostojących oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5,0 m;
2. dopuszczenie realizacji pokryć dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej oraz dachów pokrytych zielenią;
3. dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, drewna, betonu elewacyjnego, płyt włókno-cementowych, aluminium, stopów stali szlachetnych, szkła oraz umożliwiających ich kształtowanie w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów;
4. dopuszczenie stosowania kolorystyki tynków odpowiadających wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:
5. 9003, 9010, 9016 – odcienie bieli,
6. 1000 – 1002, 1013 – 1015, 9000, 9001 – odcienie beżu,
7. 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006, 9018 – odcienie szarości;
8. dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii;
9. zakaz lokalizacji garaży wolnostojących i tymczasowych obiektów budowlanych –
w pasie o szerokości 10,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
10. zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i garaży o elewacji z blachy falistej i blachy trapezowej;
11. dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 22**,nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1** – **9**;
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:
13. któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1** – **10** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
14. warunków określonych w **pkt. 9** i **11** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
15. powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy wolnostojącej – min. 700 m2;
16. zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych za wyjątkiem szyldów.

**§ 10**

Dla **terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym i ogrodniczym**, oznaczonego symbolem **RM1**,ustala się:

1. przeznaczenie - zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym i ogrodniczym;
2. w strefie sanitarnej od cmentarza, oznaczonej na rysunku planu – uwzględnienie uwarunkowań, o których mowa w **§ 26 ust. 1, 2**;
3. forma zabudowy – wolnostojąca;
4. nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
5. maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
6. wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, maks. 0,6;
7. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
8. geometria dachów:
9. budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 42°,
10. budynków innych niż wymienione w **lit. a** - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 42°,
11. obiektów małej architektury, wiat wolnostojących, tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
12. maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m, w tym wysokość budynków:
13. mieszkalnych – 9,0 m,
14. gospodarczych – 10,0 m,
15. silosów – 12,0 m,
16. innych niż wymienione w **lit. a, b, c**, wiat wolnostojących, tymczasowych obiektów budowlanych – 6,0 m;
17. dopuszczenie realizacji pokryć dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, czarnym lub grafitowym oraz dachów pokrytych zielenią;
18. dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, drewna, betonu elewacyjnego, płyt włókno-cementowych, aluminium, stopów stali szlachetnych, szkła oraz umożliwiających ich kształtowanie w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów;
19. dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii;
20. dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 22**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1** – **8**;
21. 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:
22. któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1** – **9** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
23. warunków określonych w **pkt. 8** i **10** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
24. zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z blachy falistej i blachy trapezowej;
25. zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych za wyjątkiem szyldów.

**§ 11**

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

1. przeznaczenie:
2. obiekty sportu i rekreacji, w tym z zakresu turystyki konnej, jeździectwa, hipoterapii i hodowli koni,
3. obiekty tymczasowe i gospodarcze związane z przeznaczeniem,
o którym mowa w **lit. a**;
4. maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
5. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%;
6. wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 0,6;
7. geometria dachów – dowolna;
8. maksymalna wysokość zabudowy – 16,0 m, w tym wysokość budynków:
9. obiektów tymczasowych – 9,0 m,
10. obiektów gospodarczych – 7,0 m;
11. dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 22**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 5**;
12. zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych za wyjątkiem szyldów.

**§ 12**

Dla **terenów zieleni**, oznaczonych symbolami: **Z1 – Z6**, ustala się:

1. przeznaczenie:
2. zieleń,
3. dopuszczenie użytkowania rolniczego;
4. dopuszczenie lokalizacji budowli hydrotechnicznych i urządzeń wodnych;
5. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%;
6. maksymalna wysokość zabudowy obiektów budowlanych infrastruktury technicznej – 12,0 m;
7. dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzje o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy;
8. zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
9. dla nowo projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 22**,nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1** – **3**;
10. zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych za wyjątkiem szyldów.

**§ 13**

Dla **terenu zieleni**, oznaczonego symbolem **Z7**, ustala się:

1. przeznaczenie: zieleń;
2. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 100%;
3. maksymalna wysokość zabudowy obiektów budowlanych infrastruktury technicznej - – 12,0 m;
4. zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, zgodnie z **§ 26**;
5. dla nowo projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 22**,nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1** – **3**;
6. zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

**§ 14**

Dla **terenów lasów**, oznaczonych symbolami: **ZL1 – ZL5**, ustala się:

1. przeznaczenie – las;
2. zasady zagospodarowania terenu - zgodnie z przepisami ustawy o lasach z dnia 28 września 1991 r. (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1463 z późn. zm.) oraz zgodnie z planem urządzenia lasu.

**§ 15**

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

1. przeznaczenie – tereny rolnicze;
2. zakaz zabudowy, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dróg rowerowych, ciągów pieszych;
3. dla terenu oznaczonego symbolem **R1** uwzględnienie zasad zgodnie z**§ 24;**
4. dla obiektów wymienionych w **pkt. 2**:
5. maksymalna wysokość zabudowy obiektów budowlanych infrastruktury technicznej – 14,0 m,
6. 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,
7. zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

**§ 16**

Dla **terenów wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczonych symbolami: **WS1 – WS4**, ustala się:

1. przeznaczenie – wody powierzchniowe śródlądowe;
2. dopuszczenie lokalizacji:
3. obiektów i urządzeń wodnych,
4. urządzeń melioracyjnych,
5. budowli hydrotechnicznych,
6. obiektów mostowych,
7. zieleni urządzonej;
8. dla nowo projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 22**,nie ustala się: wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej, wysokości zabudowy oraz geometrii dachu;
9. na terenach **WS1, WS2** zlokalizowane są obszary szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczone na rysunku planu symbolem **zz** oraz obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat – tzw. wody 1%, w rozumieniu art. 16 pkt. 34 ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 624 z późn.zm.).

**§ 17**

Dla **terenu infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji**, oznaczonego symbolem **K1**, ustala się:

1. przeznaczenie – zabudowa infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji;
2. maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
3. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;
4. wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, maks. 0,6;
5. maksymalna wysokość zabudowy obiektów budowlanych infrastruktury technicznej - 14,0 m, w tym wysokość budynków – 5,0 m;
6. geometria dachów – dowolna;
7. zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

**§ 18**

Dla **terenów komunikacji – dróg publicznych klasy lokalnej,** oznaczonych symbolami: **KDL1 – KDL2**, ustala się:

1. przeznaczenie – drogi publiczne klasy lokalnej;
2. szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
3. teren o symbolu: **KDL1** – od 8,0 m do 30,0 m,
4. teren o symbolu: **KDL2** – od 5,0 m do 17,0 m;
5. dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
6. zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

**§ 19**

Dla **terenu komunikacji – drogi publicznej klasy dojazdowej**, oznaczonego symbolem **KDD1,** ustala się:

1. przeznaczenie – droga publiczna klasy dojazdowej;
2. szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu od 5,5 m do 15,0 m;
3. dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
4. nakaz zachowania istniejących drzew, oznaczonych na rysunku planu,
z dopuszczeniem wycinki pielęgnacyjnej oraz uzupełnienia nasadzeń;
5. zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

**§ 20**

Dla **terenu komunikacji – drogi wewnętrznej**, oznaczonego symbolem **KDW1** ustala się:

1. przeznaczenie – droga wewnętrzna;
2. szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu od 7,5 m do 13,0 m;
3. zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

**ROZDZIAŁ 3**

**ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI**

**§ 21**

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

2. Obsługę komunikacyjną terenu **US1** ustala się poprzez drogę wewnętrzną na terenie oznaczonym symbolem **MN6**.

3. Obsługę komunikacyjną terenu **MN5** ustala się poprzez drogę wewnętrzną **KDW1** oraz drogi wewnętrzne na terenie oznaczonym symbolem **MN3**.

4. Obsługę komunikacyjną terenu **R2** ustala się poprzez drogę wewnętrzną na terenie oznaczonym symbolem **ZL2**.

5. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych, zwanych dalej miejscami, oraz miejsc dla rowerów, z zachowaniem minimalnych wskaźników:

1. dla lokali mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowo-usługowej – 1,5 miejsca na każde mieszkanie, w tym miejsca w garażach;
2. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażach;
3. dla zabudowy usługowej z zakresu opieki i pomocy społecznej – 0,6 miejsca na mieszkanie;
4. dla przedszkoli i żłobków:
5. 1 miejsce na 40 m2 powierzchni użytkowej,
6. min. 1 miejsce na dwa stanowiska pracy,
7. 1 miejsce rowerowe na 40 m2 powierzchni użytkowej;
8. dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych itp.:
	* + 1. 1 miejsce na 20 m2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
			2. 1 miejsce rowerowe;
9. dla aptek i handlu bez samoobsługi:
10. 1 miejsce na 50 m2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca,
11. 1 miejsce rowerowe na 50 m2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca dla rowerów;
12. dla obiektów handlowo-usługowych:
13. 1 miejsce na 50 m2 powierzchni handlowej,
14. 1 miejsce na każde 3 stanowiska pracy
15. 1 miejsce na każde 50 m2 powierzchni użytkowej;
16. dla restauracji, kawiarni:
17. min. 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne,
18. 2 miejsca na 3 stanowiska pracy,
19. 1 miejsce rowerowe na 8 miejsc konsumpcyjnych;
20. dla barów, klubów – 1 miejsce na 30 m2 powierzchni użytkowej;
21. dla przychodni, gabinetów lekarskich:
22. 2 miejsca na 1 gabinet,
23. 2 miejsca na 3 stanowiska pracy,
24. 1 miejsce rowerowe na jeden gabinet;
25. dla usług biurowych indywidualnych – 1 miejsce na 20 m2 powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce rowerowe na 50 m2 powierzchni użytkowej;
26. dla pozostałych usług – 1 miejsce na każde 50 m2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;

6. Dopuszczenie bilansowania liczby miejsc postojowych wyłącznie w granicach inwestycji lub działki budowlanej.

7. Ustala się sposoby realizacji miejsc postojowych, o których mowa w **ust. 5**, w formie parkingów terenowych, parkingów i garaży nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki.

8. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

1. 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 –15;
2. 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40;
3. 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100;
4. 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli liczba wszystkich miejsc wynosi więcej niż 100.

**ROZDZIAŁ 4**

**ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

**§ 22**

1. 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. dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
3. w zakresie **bezprzewodowej łączności publicznej** – dla terenów o symbolach: **MN1** – **MN7**, **MU1** – **MU2, RM1**- dopuszczenie wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
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 istniejących wodociągów: Ø 32 mm, Ø 110 mm, Ø 160 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
5. w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych**:
	* + 1. dopuszczenie odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej; a w szczególności z istniejących sieci kanalizacji sanitarnych: Ø 250 mm, Ø 200 mm, Ø 160 mm,
			Ø 90 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej,
			2. dopuszczenie lokalizacji przydomowych instalacji oczyszczania ścieków;
6. w zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** dopuszczenie:
7. odprowadzania do terenów wód powierzchniowych śródlądowych oraz istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, a w szczególności do istniejących kanałów:
Ø 315 mm, Ø 250 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
8. zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej;
9. w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw z:
10. sieci ciepłowniczej,
11. urządzeń zapewniających dostawy ciepła zasilanych paliwem gazowym,
12. odnawialnych źródeł energii,
13. sieci energii elektrycznej;
14. w zakresie zaopatrzenia **w energię elektryczną** – dopuszczenie dostaw z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, a w szczególności z:
15. sieci elektroenergetycznej, w tym z linii elektroenergetycznych, oznaczonych na mapie zasadniczej,
16. odnawialnych źródeł energii;
17. w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów: Ø 160 mm, Ø 110 mm, Ø 63 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
18. w zakresie **telekomunikacji** – dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
19. 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 888) oraz uchwałami Rady Miasta regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi, a także zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2019 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 779 z późn.zm.).

**ROZDZIAŁ 5**

**ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**

**§ 23**

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

* 1. nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
1. zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, o których mowa w **Rozdziale 2**,
2. zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzania wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **Rozdziale 4**;
	1. 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 związku z art. 114 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz.1219 z późn. zm.):
3. na terenach oznaczonych symbolami: **MN1** – **MN7, RM1** – jak dla terenów
 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
4. na terenach oznaczonych symbolami: **MU1** – **MU2** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
5. na terenie oznaczonym symbolem: **US1** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

**ROZDZIAŁ 6**

**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW**

**§ 24**

1. W obowiązującym planie znajduje się fragment strefy obserwacji archeologicznej zabytku
 archeologicznego zlokalizowanej częściowo w obszarze planu tj. - stanowisko
 archeologiczne nr AZP 102-47/3, Cielmice – osada, ślad osadnictwa późno
 średniowieczny, nowożytny, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków pod kartą nr GEZV/1.

2. Dla zabytku o którym mowa w ust.1 zastosowanie mają art. 31 ust. 1a, art. 32 ust. 1, art.

 33 ust.1. ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r.
 (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 710 z późn.zm.).

**ROZDZIAŁ 7**

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

**§ 25**

1. Obszar planu zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego – „Studzienice” WK 7389.

2. W obszarze planu, w terenie oznaczonym symbolem **R2**, położone jest udokumentowane złoże piasku „Tyskie” nr 14066, którego granicę oznaczono na rysunku planu.

3. W obszarze planu zlokalizowana jest projektowana strefa sanitarna ochrony pośredniej w granicach obszaru zasobowego ujęcia „DANONE” wg ”Dodatek nr 8 do Dokumentacji hydrologicznej zasobów eksploatacyjnych ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych na terenie zakładu DANONE Sp. z o.o. Fabryka w Bieruniu przy
ul. Świerczynieckiej 85, zatwierdzonego decyzją Marszałka Województwa Śląskiego nr 3066/OS/2019 z dnia 15 listopada 2019 r.”

4. W obszarze objętym planem występuje obszar zagrożony występowaniem powodzi i zalewaniem wodami opadowymi, w granicach oznaczonych na rysunku planu.

5. Dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu symbolem (**zz)**, o których mowa w **§ 16**, obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat – tzw. wody 1% oraz w odległości 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w ustawie Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 624 z późn. zm.).

**ROZDZIAŁ 8**

**SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY**

**§ 26**

1. W obszarze planu wyznacza się strefy sanitarne od cmentarza – 50 m oraz 150 m z ograniczonymi możliwościami zagospodarowania – oznaczone na rysunku planu.

2. W strefach, o których mowa w **ust. 1**, obowiązują zasady wynikające z Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. Nr 52, poz.315).

3. Ze względu na lokalizację w przeszłości wysypiska odpadów na obszarze oznaczonym symbolem **Z7** - wyznacza się granicę tego obszaru oznaczonego na rysunku planu,
w której ustala się zakaz zabudowy.

**ROZDZIAŁ 9**

**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM**

**§ 27**

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

* 1. kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90º z tolerancją 20% lub zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
	2. dla terenów o symbolach: **MN1** – **MN7**:
		+ 1. minimalna szerokość frontów działek:

 - dla zabudowy wolnostojącej – 16 m,

 - dla zabudowy bliźniaczej – 11 m;

* + - 1. minimalna powierzchnia działek:

- dla zabudowy wolnostojącej – 750 m²,

- dla zabudowy bliźniaczej – 450 m²;

* 1. dla terenów o symbolach: **MU1** – **MU2**:
		+ 1. minimalna szerokość frontów działek:

 - dla zabudowy wolnostojącej – 16 m,

 - dla zabudowy bliźniaczej – 11 m;

* + - 1. minimalna powierzchnia działek:

- dla zabudowy wolnostojącej – 750 m²,

- dla zabudowy bliźniaczej – 450 m²;

* 1. dla terenu o symbolu: **RM1**:
		+ 1. minimalna szerokość frontów działek – 16 m,
			2. minimalna powierzchnia działek – 800 m²;
	2. dla terenu o symbolu: **US1**:
		+ 1. minimalna szerokość frontu działek – 20 m,
			2. minimalna powierzchnia działek – 800 m²;
	3. dla terenów niewymienionych **w pkt. 2, 3, 4, 5** nie ustala się parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości.

2. Parametry scalenia i podziału nieruchomości, o których mowa w **ust. 1,** nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, a także powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

**ROZDZIAŁ 10**

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

**§ 28**

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

**ROZDZIAŁ 11**

**PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 29**

Tereny inwestycji celu publicznego zostały oznaczone następującymi symbolami: **KDL1, KDL2, KDD1, KDW1, WS1, WS2, WS3, WS4, K1**.

 **§ 30**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

**§ 31**

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