

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru Osiedla Anna w Tychach.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.) oraz art. 12 ust. 3 Ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U. z 2015 r. poz. 774), na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Inicjatyw Lokalnych i Ładu Przestrzennego,

**RADA MIASTA TYCHY  
stwierdza,**

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Osiedla Anna w Tychach nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”, które zostało przyjęte Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.

**i uchwała**

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Osiedla Anna w Tychach,  
zwany dalej planem.

**§ 1**

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Rozdział 1: Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2: Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) Rozdział 3: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 4) Rozdział 4: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 5) Rozdział 5: Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) Rozdział 6: Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) Rozdział 7: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 8) Rozdział 8: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) Rozdział 9: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 10) Rozdział 10: Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 7, 9, 11 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.).

## § 2

1. Załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną część, jest załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy” w skali 1:10 000 z oznaczeniem granic obszaru planu.
2. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:
  - 1) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
  - 2) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

## § 3

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

## ROZDZIAŁ 1 PRZEPISY OGÓLNE

### § 4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia planu:

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

### § 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

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

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

## § 6

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

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

## ROZDZIAŁ 2

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

## § 7

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

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

## § 8

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

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

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

## § 9

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

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

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

#### § 10

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

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

#### § 11

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

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

#### § 12

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

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

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

### § 13

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

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

### § 14

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

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

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

#### § 15

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

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

#### § 16

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

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

### ROZDZIAŁ 3 ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

#### § 17

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

- 11) dla usług biurowych - 1 miejsce na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
  - 12) biblioteki, czytelnie - 1 miejsce na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
  - 13) dla pozostałych usług - 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.
3. Minimalne wskaźniki określone w **ust. 2** nie dotyczą lokali usługowych w budynkach mieszkalnych, dla których ustala się nakaz zapewnienia minimum 1 miejsca postojowego na lokal usługowy.
4. Ustala się sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2** w formie:
- 1) garaży: podziemnych, nadziemnych, wbudowanych w budynki;
  - 2) parkingów: podziemnych, terenowych, wbudowanych w budynki
- o ile ustalenia **Rozdziału 2** i **Rozdziału 5** nie stanowią inaczej.
5. Ustala się dla zabudowy usługowej nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów w ilości min. 1 miejsce na każde 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
6. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
- 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 - 15;
  - 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40;
  - 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100;
  - 4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli liczba wszystkich miejsc wynosi więcej niż 100.

## **ROZDZIAŁ 4**

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

#### **§ 18**

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych, z zastrzeżeniem **pkt 2**;
- 2) w zakresie **bezprzewodowej łączności** dopuszczenie lokalizacji urządzeń technicznych na:
  - a) konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m na budynkach,
  - b) wolnostojących masztach antenowych- wyłącznie poza strefą ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego, oznaczoną na rysunku planu oraz terenem o symbolu **1ZP**;
- 3) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom – nakaz dostaw wody z sieci wodociągowej, w tym z wodociągów oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 5) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – nakaz odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji, w tym do kanałów sanitarnych oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych** lub roztopowych dopuszczenie:
  - a) odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, w tym do kanałów deszczowych oznaczonych na mapie zasadniczej,

- b) zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw:
  - a) z sieci ciepłowniczej,
  - b) z urządzeń zapewniających dostawę ciepła w kogeneracji,
  - c) z odnawialnych źródeł energii;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** - dopuszczenie dostaw z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym:
  - a) z linii kablowych nN, oznaczonych na mapie zasadniczej,
  - b) z odnawialnych źródeł energii,
  - c) z urządzeń zapewniających dostawę energii elektrycznej w kogeneracji;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, w tym z gazociągów oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 10) w zakresie **telekomunikacji** – dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
- 11) w zakresie **gospodarki odpadami** – nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2013 r., poz. 1593) oraz opracowaną na podstawie art. 4 tej ustawy Uchwałą Rady Miasta Tychy w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

## **ROZDZIAŁ 5 ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

### **§ 19**

1. Ustala się ochronę następujących zabytków nieruchomych ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

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

- e) przy ul. Wojska Polskiego, o numerach adresowych: 1, 1a, 1b, 17, 17a, 21, 21a, 23, 23a, 25, 25a;
- 3) budynki:
- a) przy ul. Generała Andersa, o numerach adresowych: 6, 16,
- b) przy ul. Wojska Polskiego, o numerach adresowych: 3, 3a, 3b, 3c, 3d, 7, 7a, 7b, 7c, 7d, 13, 13a;
- 4) budynki przy Placu Św. Anny, o numerach adresowych: 1a, 1b, 1c, 7a, 7b, 7c;
- 5) budynek przy Placu Św. Anny, o numerach adresowych: 4, 4a, 4b, 4c;
- 6) budynki: przy ul. Wojska Polskiego, o numerach adresowych: 2, 4, 8, 10;
2. Dla zabytków nieruchomych, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady ochrony:
- 1) nakaz stosowania następującej kolorystyki elewacji:
- a) dla budynków, o których mowa w ust 1 pkt 1:
- ściana kondygnacji parterowej wraz z gzymsem, a także opaski okienne na kondygnacjach powyżej parteru – w kolorze NCS S2040-Y40R,
  - ściana kondygnacji powyżej parteru wraz z attyką – w kolorze NCS S1020-Y30R, z zastrzeżeniem tiret pierwsze,
- b) dla budynków, o których mowa w ust 1 pkt 2:
- ściana kondygnacji parterowej wraz z gzymsem, a także opaski okienne na kondygnacjach powyżej parteru – w kolorze NCS S2010-G30Y,
  - ściana kondygnacji powyżej parteru wraz z attyką – w kolorze NCS S1005-G20Y, z zastrzeżeniem tiret pierwsze,
- c) dla budynków, o których mowa w ust 1 pkt 3:
- ściana kondygnacji parterowej wraz z gzymsem, a także opaski okienne na kondygnacjach powyżej parteru – w kolorze NCS S1030-Y20R,
  - ściana kondygnacji powyżej parteru wraz z attyką – w kolorze NCS S0515-Y20R, z zastrzeżeniem tiret pierwsze,
- d) dla budynków, o których mowa w ust 1 pkt 4:
- ściana kondygnacji parterowej wraz z gzymsem, a także opaski okienne na kondygnacjach powyżej parteru – w kolorze NCS S1020-Y30R,
  - ściana kondygnacji powyżej parteru wraz z attyką – w kolorze NCS S2040-Y40R, z zastrzeżeniem tiret pierwsze,
- e) dla budynku, o którym mowa w ust 1 pkt 5:
- ściana kondygnacji parterowej i opaski okienne na kondygnacjach powyżej parteru – w kolorze NCS 2030-Y50R,
  - lico boniowania – w kolorze NCS 2060-Y90R w połączeniu z kolorem NCS 2030-Y50R w proporcjach 1:4,
  - rowki boniowania – w kolorze NCS 2060-Y90R,
  - ściana kondygnacji powyżej parteru wraz z attyką – w kolorze NCS 3040-Y70R, z zastrzeżeniem tiret pierwsze,
- f) dla budynków, o których mowa w ust 1 pkt 6:
- ściana kondygnacji parterowej wraz z gzymsem, a także opaski okienne na kondygnacjach powyżej parteru – w kolorze NCS 1510-Y50R,
  - ściana kondygnacji powyżej parteru wraz z attyką – w kolorze NCS2020-Y50R, z zastrzeżeniem tiret pierwsze;
- 2) nakaz zachowania kolorystyki:
- a) stolarki okiennej – w kolorze białym,
- b) elementów metalowych tj. balustrady, ogrodzenia i kraty – w kolorze RAL 7004;

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

- 3) zachowanie układu zieleni wysokiej – z dopuszczeniem pielęgnacyjnego przycinania drzew, uzupełniania ubytków i kontroli nasadzeń;
  - 4) zachowanie stylistyki elementów małej architektury:
    - a) dla ogrodzeń – utrzymanie pierwotnej formy i rozwiązań materiałowych,
    - b) dla ławek, koszy i lamp – zachowanie pierwotnych materiałów: betonu, stali w kolorze RAL 7004 (szary),
    - c) dla śmietników – murowane z zadaszaniem w kolorze brązowym;
  - 5) zakaz lokalizacji:
    - a) tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ustaleń **Rozdziału 6**,
    - b) wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych,
    - c) masztów telefonii komórkowej.
5. Ustala się ochronę dóbr kultury współczesnej:
- 1) Placu Św. Anny, stanowiącego obszaru współczesnej kompozycji urbanistycznej, poprzez:
    - a) zachowanie jednorodnego i kompleksowego zagospodarowania płyty placu,
    - b) zachowanie i konserwację istniejącej fontanny;
  - 2) pomników i rzeźb oznaczonych na rysunku planu – poprzez zachowanie i konserwację.

## **ROZDZIAŁ 6 WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

### **§ 20**

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

## **ROZDZIAŁ 7 ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

### **§ 21**

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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

---

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

**§ 22**

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

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

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

**§ 23**

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

**ROZDZIAŁ 10**  
**PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 24**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

**§ 25**

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