UCHWAŁA NR……/……/16

RADY MIASTA TYCHY

z dnia …… 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach – etap I

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. 2015 poz. 1515 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2015 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. 2015 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 położonego w południowej części dzielnicy Wilkowyje w Tychach – etap I nie narusza ustaleń 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 w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach – etap I, zwany dalej planem.

§1

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:
   1) Rozdział 1 - Przepisy ogólne;
   2) Rozdział 2 - Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
   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 kulturowego;
   6) Rozdział 6 - Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
   7) Rozdział 7 - Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
   8) Rozdział 8 - Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
   9) Rozdział 9 - Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w odniesieniu do planu nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 4, 5, 9 i 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. 57 ha w granicach określonych na rysunku planu i stanowi I etap realizacji Uchwały Nr 0150/XXV/561/08 Rady Miasta Tychy z dnia 27 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części dzielnicy Wilkowyje zmienionej Uchwałą Nr 0150/XXXIV/704/13 Rady Miasta Tychy z dnia 26 września 2013 r.

Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE

§4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:
1) obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:
   a) granice obszaru planu,
   b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   c) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   d) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów, zgodnie z oznaczeniem w legendzie rysunku planu,
2) informacyjne:
   a) granice strefy ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych,
   b) strefy ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych,
   c) ujęcia wód podziemnych „LAS",
   d) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV,
   e) istniejąca stacja transformatorowa.

§5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:
1) **obszar planu** – wszystkie tereny objęte granicami planu, 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 treści planu nie wynika inaczej;
3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza nieprzekraczalną linią zabudowy: obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury;

4) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynki w stanie wykończonym wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);
5) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maksimum 12 °;
6) **wysokość budynków** – wysokość budynku, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.);
7) **kontur budynku** – kontur budynku, o którym mowa w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U z 2015 r., poz. 542 j.t.);
8) **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;
9) **zabudowa –** obiekt budowlany lub obiekty budowlane, w tym budynek lub zespół budynków, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, takimi jak drogi wewnętrzne, garaże, parkingi, a także zieleń urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
10) **zabudowa mieszkaniowo-usługowa** – zabudowa, w której w budynkach występują lokale użytkowe o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50 % powierzchni całkowitej budynków i jeden albo dwa lokale mieszkalne;
11) **zieleń urządzona** – zespoły zieleni ukształtowane w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów małej architektury, ciągów pieszych lub rowerowych;
12) **usługi społeczne** - usługi związane z zaspokojeniem zbiorowych i ogólnospołecznych potrzeb ludności, jak usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji;
13) **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.

§6

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

1) **MU1 -** teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
2) **MWz1** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
3) **MN1 – MN5** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
4) **W1**, **W2** - tereny infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę;
5) **ZL1** - teren lasów;
6) **KDL1** - teren komunikacji – droga publiczna klasy lokalnej;
7) **KDD1** - **KDD4** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej;
8) **KDW1** - teren komunikacji – droga wewnętrzna;

9) **KDX1** - teren komunikacji – ciąg pieszo - rowerowy;

Rozdział 2
PRZEZNACZENIE TERENÓW, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§7

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

1) Przeznaczenie:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, w zakresie usług społecznych, usług drobnych, handlu detalicznego i gastronomii;
   c) zabudowa usługowa, w zakresie usług społecznych, usług drobnych, handlu detalicznego i gastronomii;
2) forma zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) intensywność zabudowy:
   a) min. 0,1,
   b) maks. 0,8;
5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%,
6) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
   a) w zabudowie wolnostojącej - maks. 250,0 m²,
   b) w zabudowie bliźniaczej - maks. 125,0 m²;
7) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35%,
8) geometria dachów:
   a) budynków mieszkalnych, mieszkaniowo-usługowych - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25^0 do 35^0, z dopuszczeniem innych form geometrii dachów dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
   b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących – dachy jednospadowe, dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20^0 do 42^0, z dopuszczeniem dachów płaskich,
   c) obiektów małej architektury - dowolna;
9) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m, w tym wysokość budynków:
   a) usługowych - maks. 10,0 m,
   b) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych - maks. 9,0 m,
   c) innych niż wymienione w **lit. a, b** wiat wolnostojących oraz obiektów małej architektury - maks. 5,0 m;
10) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
   a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-9** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
   b) warunku, o którym mowa w **pkt 3** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
   c) warunku, o którym mowa w **pkt 8** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;

11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 19**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1-8**;
12) nakaz realizacji pokryć dachowych w kolorze brązowym, grafitowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;
13) nakaz 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) imitujący wymienione w lit. a, b, c materiały o właściwej dla wybranego naturalnego materiału kolorystyce,
    e) tynk, o kolorystyce oznaczonej w palecie kolorów RAL numerami: 1000 do 1002, 1013 do 1015, 7047, 9001, 9003, 9010;
14) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy;
15) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży o elewacji z blachy;
16) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
17) następujące zasady lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych:
    a) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 1,5 m² i o łącznej powierzchni większej niż 3,0 m² w odniesieniu do działki budowlanej,
    b) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na ogrodzeniach, za wyjątkiem szyldów.
    c) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych w formie wolnostojącej;
18) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
    a) 800,0 m^2 - dla formy zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej, wolnostojącej i bliźniaczej;
    b) 600,0 m^2 - dla formy zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej;
    c) 300,0 m^2 - dla formy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej;

§8

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) intensywność zabudowy:
    a) min. 0,01,
    b) maks. 0,7;
5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 30%;
6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 50%;
7) geometria dachów:
    a) budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego - 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** oraz wiat wolnostojących - dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20^0 do 42^0, z dopuszczeniem dachów płaskich,
c) obiektów małej architektury - dowolna;

8) wysokość zabudowy: maks. 15,0 m, w tym wysokość budynków:
a) mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego - maks. 10,0 m,
b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących oraz obiektów małej architektury - maks. 5,0 m;
9) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, zwaną dalej decyzją, które nie spełniają:
a) warunku, o którym mowa w **pkt 3** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
b) warunku, o którym mowa w **pkt 7** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 19**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1-7**;
11) nakaz realizacji pokryć dachowych w kolorze brązowym, grafitowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;
12) nakaz 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) imitujący wymienione w lit. a, b, c materiały o właściwej dla wybranego naturalnego materiału kolorystyce,
e) tynk, o kolorystyce oznaczonej w palecie kolorów RAL numerami: 1000 do 1002, 1013 do 1015, 7047, 9001, 9003, 9010;
13) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
14) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 15,0 m od terenu oznaczonego symbolem **KDD1**;
15) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży o elewacji z blachy;
16) następujące zasady lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych:
a) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 1,5 m² i o łącznej powierzchni większej niż 3,0 m² w odniesieniu do działki budowlanej,
b) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na ogrodzeniach, za wyjątkiem szyldów.

§9

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonych symbolami **MN1 – MN4**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) forma zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) intensywność zabudowy:
a) min. 0,1,
b) maks. 0,7;
5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%,

6) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
   a) w zabudowie wolnostojącej - maks. 250,0 m²,
   b) w zabudowie bliźniaczej - maks. 125,0 m²;
7) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 40%,
8) geometria dachów:
   a) budynków mieszkalnych w terenach o symbolach: **MN1 - MN4** - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30^0 do 42^0, z dopuszczeniem innych form geometrii dachów dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
   b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących – dachy jednospadowe, dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20^0 do 42^0, z dopuszczeniem dachów płaskich,
   c) obiektów małej architektury - dowolna;
9) wysokość zabudowy – maks. 14,5 m, w tym wysokość budynków:
   a) mieszkalnych w terenach o symbolach: **MN1 – MN4** – maks. 9,0 m,
   b) innych niż wymienione w **lit. a** wiat wolnostojących oraz obiektów małej architektury - maks. 5,0 m;
10) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
   a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-9** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
   b) warunku, o którym mowa w **pkt 3** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
   c) warunku, o którym mowa w **pkt 8** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 19**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1-8**;
12) nakaz realizacji pokryć dachowych w kolorze brązowym, grafitowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;
13) nakaz 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) imitujący wymienione w lit. a, b, c materiały o właściwej dla wybranego naturalnego materiału kolorystyce,
   e) tynk, o kolorystyce oznaczonej w palecie kolorów RAL numerami: 1000 do 1002, 1013 do 1015, 7047, 9001, 9003, 9010;
14) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy;
15) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży o elewacji z blachy;
16) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
17) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 1,5 m² i o łącznej powierzchni większej niż 3 m² w odniesieniu do działki budowlanej;
18) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
   a) 600,0 m^2 - dla formy zabudowy wolnostojącej;
   b) 300,0 m^2 - dla formy zabudowy bliźniaczej;

§10

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonego symbolem **MN5**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) forma zabudowy wolnostojąca;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) intensywność zabudowy:
   a) min. 0,1,
   b) maks. 0,7;
5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%,
6) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku - maks. 250,0 m²,
7) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 45%,
8) geometria dachów:
   a) budynków mieszkaniowych - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30^0 do 42^0, z dopuszczeniem innych form geometrii dachów dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
   b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących – dachy jednospadowe, dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20^0 do 42^0 , z dopuszczeniem dachów płaskich,
   c) obiektów małej architektury - dowolna;
9) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m, w tym wysokość budynków:
   a) mieszkaniowych – maks. 9,0 m,
   b) innych niż wymienione w **lit. a,** wiat wolnostojących oraz obiektów małej architektury - maks. 5,0 m;
10) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
   a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-9** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
   b) warunku, o którym mowa w **pkt 3** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
   c) warunku, o którym mowa w **pkt 8** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 19**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1-8**;
12) nakaz realizacji pokryć dachowych w kolorze brązowym, grafitowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;
13) nakaz 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) imitujący wymienione w lit. a, b, c materiały o właściwej dla wybranego naturalnego materiału kolorystyce,
   e) tynk, o kolorystyce oznaczonej w palecie kolorów RAL numerami: 1000 do 1002, 1013 do 1015, 7047, 9001, 9003, 9010;
14) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy;
15) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży o elewacji z blachy;

16) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
17) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 1 m² i o łącznej powierzchni większej niż 2 m² w odniesieniu do działki budowlanej;
18) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 800,0 m^2.

§11

Dla **terenu infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę,** oznaczonego symbolem **W1,** ustala się:
1) przeznaczenie – infrastruktura techniczna w zakresie zaopatrzenia w wodę;
2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 60%;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 5%;
4) wskaźnik intensywności zabudowy – maks. 0,8;
5) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m, w tym budynków – maks. 9,0 m;
6) geometria dachów – dowolna;
7) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 19** nie stosuje się ustaleń o których mowa w **pkt. 1-5**.

§12

Dla **terenu infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę,** oznaczonego symbolem **W2** ustala się:
1) przeznaczenie – infrastruktura techniczna w zakresie zaopatrzenia w wodę, w tym urządzenia służące do poboru wody;
2) zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami art. 53 Ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. 2015, poz. 469 z późn. zm.);
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 60%;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 5%;
5) wskaźnik intensywności zabudowy – maks. 0,6;
6) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m, w tym budynków – maks. 5,0 m;
7) geometria dachów – dowolna;
8) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 19** nie stosuje się ustaleń o których mowa w **pkt. 1-6**.

§13

Dla **terenu lasów** oznaczonego symbolem **ZL1** ustala się:
1) przeznaczenie – lasy;
2) zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. 2011 Nr 12, poz. 59 z późn. zm.).

§14

Dla **terenu komunikacji** oznaczonego symbolem **KDL1** ustala się:
1) przeznaczenie – droga publiczna klasy lokalnej;
2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu - min. 15,0 m, maks. 36,0 m;
3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§15

Dla **terenów komunikacji** oznaczonych symbolami **KDD1 – KDD4** ustala się:

1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy dojazdowej;
2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
   a) dla terenu o symbolu **KDD1** – min. 10,0 m, maks. 13,0 m,
   b) dla terenu o symbolu **KDD2** – min. 8,0 m, maks. 16,0 m,
   c) dla terenu o symbolu **KDD3** – min. 4,5 m, maks. 34,0 m,
   d) dla terenu o symbolu **KDD4** – min. 6,5 m, maks. 8,0 m;
3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§16

Dla **terenu komunikacji** oznaczonego symbolem **KDW1** ustala się:

1) przeznaczenie – droga wewnętrzna;
2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – min. 10,0 m, maks. 15,0 m;
3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§17

Dla **terenu komunikacji** oznaczonego symbolem **KDX1** ustala się:

1) przeznaczenie – ciąg pieszo-rowerowy;
2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu - min. 4,0 m, maks. 8,5 m.

Rozdział 3
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§18

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku 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 na 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 usług biurowych, a w szczególności agencji reklamowych, biur księgowych, biur nieruchomości, biur projektowych, kancelarii, instytucji finansowych lub ubezpieczeniowych – 1 miejsce na każde 20 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
   5) dla restauracji, kawiarni:
      a) 1 miejsce na każde 3 miejsca konsumpcyjne wewnątrz budynku,
      b) 1 miejsce na każde 6 miejsc konsumpcyjnych na zewnątrz budynku,
      c) 2 miejsca na każde 3 stanowiska pracy;
   6) dla barów, klubów – 1 miejsce na każde 10 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
   7) dla usług w zakresie edukacji i pomocy społecznej – 1 miejsce na każde 75 m² powierzchni użytkowej;
   8) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych i innych podobnych – 1 miejsce na 10 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;

9) dla sklepów i aptek – 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
10) dla usług zdrowia i opieki medycznej:
    a) 4 miejsca na 1 gabinet,
    b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
11) dla pozostałych usług – 1 miejsce na każde 20 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.

3. Poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania lub strefami ruchu, o których mowa w art. 12a Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 260 z późn. zm.), ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
    1) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6-15;
    2) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16-40;
    3) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41-100;
    4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi więcej niż 100.

4. Ustala się dla usług nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów – min. 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej.

5. O ile z ustaleń szczegółowych planu nie wynika inaczej, ustala się następujące sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2**, w formie:
    1) parkingów terenowych;
    2) dopuszczenie:
        a) w terenie o symbolu: **MWz1** - garaży: nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki,
        b) w terenach o symbolu: **MN1 – MN5, MU1 -** garaży wbudowanych w budynki lub jako wolnostojące budynki.

Rozdział 4
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§19

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

1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych, z zastrzeżeniem **pkt 2, 3**;
2) w zakresie **bezprzewodowej łączności** dopuszczenie lokalizacji:
    a) w terenach o symbolach **MN1 – MN5, MU1** wyłącznie urządzeń technicznych, na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m, na budynkach,
    b) w terenie o symbolu **MWz1** wyłącznie urządzeń technicznych na konstrukcjach wsporczych na budynkach,
    c) w terenach nie wymienionych w **lit. a, b** w postaci urządzeń technicznych na konstrukcjach wsporczych lub wolnostojących masztów antenowych;
3) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
4) w **zakresie zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom – nakaz dostawy wody z sieci wodociągowej, w tym z istniejących wodociągów Ø 40 mm, Ø 50 mm, Ø 90 mm, Ø 150 mm, Ø 200 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;

5) w **zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych** – nakaz odprowadzenia do sieci kanalizacji sanitarnej, w tym istniejących kanałów Ø 150 mm, Ø 160 mm, Ø 250 mm oznaczonych na mapie zasadniczej;
6) w **zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych, w tym odprowadzanie do terenów wód powierzchniowych śródlądowych z dopuszczeniem odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, w tym istniejących kanałów Ø 200 mm, Ø 315 mm i Ø 400 mm, Ø 500 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 o efektywności energetycznej urządzeń min. 80%;
   d) zdalaczynnej sieci ciepłowniczej zlokalizowanej poza obszarem planu,
8) w **zakresie zaopatrzenia w gaz** - dopuszczenie:
   a) dostaw z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów Ø 50 mm, Ø 63 mm, Ø 90 mm, Ø 300 mm, Ø 350 mm oznaczonych na mapie zasadniczej,
   b) realizacji nowych sieci gazowych w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów;
9) 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 o efektywności energetycznej urządzeń min. 80%;
10) w **zakresie telekomunikacji** – dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących sieci i budowę nowych sieci 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 (tekst jedn. Dz. U. 2012, poz. 391 z późn. zm.) oraz opracowaną na podstawie art. 4 tej ustawy Uchwałą Rady Miasta Tychy w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

Rozdział 5
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§20

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
   a) minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, o których mowa w **Rozdziale 2**,
   b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **Rozdziale 4**;
2) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112) w oparciu o art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U z 2013 r., poz. 1232 z późn. zm.):
   a) w terenie o symbolu: **MU1**, jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej”,
   b) w terenach o symbolach: **MN1 – MN5**, jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,

c) w terenie o symbolu **MWz1,** jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”.

Rozdział 6
GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

§21

1. W obszarze planu zlokalizowane są ujęcia wód podziemnych „Las” (studnie: nr S-II i S-II bis), wraz ze strefami ochrony bezpośredniej oraz ochrony pośredniej, których granice oznaczono na rysunku planu.

2. Sposób zagospodarowania w strefach ochrony, o których mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami art. 53 Ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. 2015, poz. 469 z późn. zm.);

3. Na terenie, o którym mowa w **ust. 1, 2** obowiązują zakazy wskazane w § 4 ust. 1 Rozporządzenie Nr 2/2014 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach z dnia 6 listopada 2014 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Las” w Tychach (Dz. Urz. Woj. Śl. dnia 14 listopada 2014 r. poz. 5786).

Rozdział 7
SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

§22

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

1) minimalna powierzchnia działki w terenach o symbolach:
   a) **MU1** dla zabudowy:
      – usługowej wolnostojącej i bliźniaczej - 800 m²,;
      – mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej - 600 m²,;
      – mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej bliźniaczej - 300 m²,;
   b) **MN1 – MN4** dla zabudowy:
      – wolnostojącej – 600 m²,
      – bliźniaczej – 300 m²;
   c) **MN5** – 800 m²;
   d) **MWz1** – 1000 m²;
2) minimalna szerokość frontu działki w terenach o symbolach:
   a) **MN1 – MN5, MU1** dla zabudowy:
      – wolnostojącej – 18,0 m,
      – bliźniaczej – 12,0 m;
   b) **MWz1** - 20 m,
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od min. 80^0 do maks. 100^0.

Rozdział 8
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 naliczeniu jednorazowej opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości **30%.**

Rozdział 9
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.