**UCHWAŁA NR……/……/18**

**RADY MIASTA TYCHY**

**z dnia …… 2018 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Starokościelnej, Jaworowej oraz Alei Bielskiej i Potoku Tyskiego 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. 2017 poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. 2017 poz. 1073), na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Inicjatyw Lokalnych i Ładu Przestrzennego,

**Rada Miasta Tychy**

**stwierdza,**

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Starokościelnej, Jaworowej oraz Alei Bielskiej i Potoku Tyskiego w Tychach 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 w rejonie ulic: Starokościelnej, Jaworowej oraz Alei Bielskiej i Potoku Tyskiego w Tychach, 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, wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu;
   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, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
   6) Rozdział 6 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
   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. 5, 7, 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 w granicach określonych na rysunku planu o powierzchni około 10 ha i realizuje Uchwałę Nr XIX/342/16 Rady Miasta Tychy z dnia 31 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Starokościelnej, Jaworowej oraz Alei Bielskiej i Potoku Tyskiego w Tychach, zwany dalej planem.

## 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 oraz **§6**,
   e) zabytek nieruchomy - budynek objęty ochroną zabytków na mocy planu – ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
   f) strefy dopuszczalnej lokalizacji parkingów terenowych.
   g) kierunki powiązań komunikacji pieszej i rowerowej do ukształtowania;
   h) pas zieleni;
   i) strefa ochrony przedpola widokowego zespołu pałacowo-parkowego;
2) informacyjne:
   a) granica ochrony konserwatorskiej Zespołu pałacowego w Tychach wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1296/83;
   b) strefa zalewu wodami o prawdopodobieństwie pojawienia się p – 1% - na podstawie opracowania z 2009 r. firmy MGGP S. A. z Krakowa pn. „Strefa zalewu wodami o prawdopodobieństwie pojawienia się p – 1% wraz z koncepcją ochrony przeciwpowodziowej”.
   c) istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej Ø 600 mm, Ø 800 mm,
   d) istniejąca sieć kanalizacji deszczowej Ø 1200 mm,

**§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, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
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 $12^{o}$;
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. z 2015 r., poz. 1422 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. 2016 poz. 1034 z późn. zm.)
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 wydzielone są lokale użytkowe i jeden albo dwa lokale mieszkalne, albo budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki usługowe realizowane na wspólnej działce budowlanej;
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 oraz opieki zdrowotnej, pomocy społecznej, publicznej administracji, usługi pocztowe;
13) **usługi biurowe -** usługi finansowe i ubezpieczeniowe, działalność związana z obsługą rynku nieruchomości, działalność naukowa i techniczna, biura projektowe i rachunkowe, kancelarie, agencje reklamowe, redakcje prasowe, a także inna podobna działalność prowadzona w biurach;
14) **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.

15) **targowisko niekubaturowe** – plac targowy z dopuszczeniem wiat handlowych wykorzystywanych na potrzeby usług handlu detalicznego;
16) **wiata handlowa** – budowla o lekkiej konstrukcji w postaci dachu wspartego na słupach służąca do handlu detalicznego nie posiadająca przegród budowlanych.

**§6**

W planie wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunkach planu odpowiednio symbolami:
1) **MU1, MU2** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
2) **U1, U2** - tereny zabudowy usługowej;
3) **U/KS1** - teren usług oraz parkingów;
4) **U/Z1 -** teren usług w zieleni;
5) **ZP1** - **ZP5** - tereny zieleni urządzonej;
6) **Z1** - teren zieleni;
7) **ZD1** - teren ogrodów działkowych;
8) **WS1, WS2** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
9) **KDL1** - teren komunikacji - droga publiczna klasy lokalnej;
10) **KDD1** - **KDD2** - tereny komunikacji - drogi publiczne klasy dojazdowej;
11) **KDX1** - teren komunikacji – ciąg pieszo - rowerowy.

## Rozdział 2
## PRZEZNACZENIE TERENÓW, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY, WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW, ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU, MINIMALNE POWIERZCHNIE NOWO WYDZIELONYCH DZIAŁEK BUDOWLANYCH

**§7**

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,** oznaczonych symbolem **MU1, MU2**, ustala się:
1) przeznaczenie:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z usługami w zakresie usług społecznych, usług drobnych, usług biurowych, handlu detalicznego,
   c) zabudowa usługowa, w zakresie o którym mowa w **pkt 1 lit. b**;
2) forma zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
3) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicach działki budowlanej dla bliźniaczej formy zabudowy;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%,
6) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
   a) w zabudowie wolnostojącej - maks. 200,0 m²,
   b) w zabudowie bliźniaczej - maks. 125,0 m²;
7) intensywność zabudowy:
   a) min. 0,1,
   b) maks. 1,1;
8) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35%,
9) geometria dachów:
   a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych:
      – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od $30^0$ do $42^0$,
      – dachy płaskie,

b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych:
   - dachy jednospadowe, dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od $20^0$ do $42^0$,
   - dachy płaskie,

10) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m, w tym wysokość budynków:
   a) usługowych:
      - z dachami dwu lub wielospadowymi - maks. 10,0 m,
      - z dachami płaskimi - maks. 9,0 m;
   b) mieszkalno-usługowych i mieszkalnych:
      - z dachami dwu lub wielospadowymi - maks. 9,0 m,
      - z dachami płaskimi - maks. 8,0 m,
   c) innych niż wymienione w **lit. a, b** wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych - maks. 5,0 m;
11) 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. 1-10** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
   b) warunku, o którym mowa w **pkt 4** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
   c) warunku, o którym mowa w **pkt 9** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu i kolorystyki jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 19**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1-9**;
13) nakaz realizacji pokryć dachowych w kolorze brązowym lub naturalnej dachówki ceramicznej dla dachów dwu i wielospadowych;
14) dopuszczenie stosowania dla elewacji budynków:
   a) mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych - materiałów, takich jak:
      - cegła, bądź okładzina ceglana - o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,
      - drewno, bądź okładzina drewniana - o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,
      - kamień bądź okładzina kamienna - o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,
      - imitujących materiały wymienione w **tiret 1, 2, 3** - o właściwej dla wybranego naturalnego materiału kolorystyce,
      - tynk, o kolorystyce oznaczonej w palecie kolorów RAL numerami: 9003, 9010, 9016, 1000 - 1002, 1013 - 1015, 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047, 9006, 9018. 9001 tj. w odcieniach bieli, beżu, żółci, i szarości;
   b) usługowych materiałów, takich jak:
      - wymienione w **lit. a**,
      - beton elewacyjny o kolorystyce oznaczonej w palecie kolorów RAL numerami: 9003, 9010, 9016, 1000 - 1002, 1013 - 1015, 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047, 9006, 9018. 9001 tj. w odcieniach bieli, beżu, żółci, szarości oraz o kolorystyce naturalnej dla tego materiału,
      - szkło,
      - aluminium, w kolorystyce o której mowa w **tiret 2**;
15) dopuszczenie dla 30% elewacji budynków kolorystyki innej niż wymieniona w **pkt. 14**;
16) zakaz lokalizacji:

a) tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy,
b) budynków gospodarczych lub garaży o elewacji z blachy,
c) urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;

17) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
a) 800,0 $m^2$ - dla zabudowy usługowej,
b) 600,0 $m^2$ - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
c) 300,0 $m^2$ - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniacze;

**§8**

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

1) przeznaczenie - zabudowa usługowa w zakresie usług społecznych, usług biurowych, usług drobnych, handlu detalicznego i gastronomii;
2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 40%;
4) intensywność zabudowy - min. 0,1, maks. 1,2;
5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 20%;
6) geometria dachów:
a) budynków usługowych:
– 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, typu: zadaszenia nad wejściami, wykusze, ryzality, lukarny,
– dachy płaskie,
b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat – dachy jednospadowe, dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od $20^0$ do $42^0$, z dopuszczeniem dachów płaskich,
7) wysokość zabudowy - maks. 15,0 m, w tym budynków:
a) usługowych z dachami dwu lub wielospadowymi - maks. 10,0 m,
b) usługowych z dachami płaskimi - maks. 9,0 m,
c) innych niż wymienione w **lit. a i b** - maks. 5,0 m;
8) 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. 1-7** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
b) warunku, o którym mowa w **pkt 2** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
c) warunku, o którym mowa w **pkt 6** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu i kolorystyki jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
9) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 19**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1-6**;
10) nakaz realizacji pokryć dachowych dla dachów innych niż dachy płaskie w kolorze brązowym, grafitowym lub naturalnej dachówki ceramicznej, o ile z ustaleń planu w zakresie zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków nie wynika inaczej;
11) 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) imitujących materiały wymienione w **lit. a, b, c** o właściwej dla wybranego naturalnego materiału kolorystyce,
e) tynk, o kolorystyce oznaczonej w palecie kolorów RAL numerami: 9003, 9010, 9016, 1000 - 1002, 1013 - 1015, 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047, 9006, 9018. 9001 tj. w odcieniach bieli, beżu, żółci, i szarości,
f) beton elewacyjny, w kolorystyce o której mowa w **lit e**
g) płyty włóknisto - cementowe, w kolorystyce o której mowa w **lit e,**
h) aluminium, w kolorystyce o której mowa w **lit e**;
i) szkło;

12) dopuszczenie dla 30% elewacji budynków kolorystyki innej niż wymieniona w **pkt. 11**;
13) zakaz lokalizacji:
a) tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy,
b) budynków gospodarczych lub garaży o elewacji z blachy,
c) urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;

**§9**

Dla **terenu zabudowy usługowej oraz parkingów,** oznaczonego symbolem **U/KS1,** ustala się:

1) przeznaczenie:
a) zabudowa usługowa w zakresie usług społecznych, usług biurowych, usług drobnych, handlu detalicznego i gastronomii,
b) parkingi, w tym wielopoziomowe;
2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 40%;
4) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku - maks. 420 $m^2$;
5) intensywność zabudowy - min. 0,10, maks. 1,2;
6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 25%;
7) geometria dachów:
a) budynków usługowych:
– 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,
– dachy płaskie;
b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat – jednospadowe, dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od $20^0$ do $42^0$, z dopuszczeniem dachów płaskich,
8) wysokość zabudowy - maks. 15m, w tym budynków:
a) usługowych:
– z dachami dwu lub wielospadowymi - maks. 10 m,
– z dachami płaskimi - maks. 9 m,
b) garaży - maks. 8 m,
c) innych niż wymienione w lit. a, b - maks. 5m;

9) 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**;
10) nakaz realizacji pokryć dachowych w kolorze brązowym lub naturalnej dachówki ceramicznej dla dachów dwu i wielospadowych;
11) 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) imitujących materiały wymienione w **lit. a, b, c** - o właściwej dla wybranego naturalnego materiału kolorystyce,
    e) tynk, o kolorystyce oznaczonej w palecie kolorów RAL numerami: 9003, 9010, 9016, 1000 - 1002, 1013 - 1015, 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047, 9006, 9018. 9001 tj. w odcieniach bieli, beżu, żółci, i szarości,
    f) beton elewacyjny, w kolorystyce o której mowa w **lit e**
    g) płyty włóknisto - cementowe, w kolorystyce o której mowa w **lit e,**
    h) aluminium, w kolorystyce o której mowa w **lit e**;
    i) szkło;
12) dopuszczenie dla 30% elewacji budynków kolorystyki innej niż wymieniona w **pkt. 11**;
13) zakaz lokalizacji:
    a) tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy;
    b) budynków gospodarczych lub garaży o elewacji z blachy;
    c) urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej.

**§10**

Dla **terenu usług w zieleni,** oznaczonego symbolem **U/Z1,** ustala się:

1) przeznaczenie:
    a) zieleń urządzona,
    b) usługi handlu na targowiskach niekubaturowych,
2) dopuszczenie lokalizacji:
    a) obiektów tymczasowych, wyłącznie dla obsługi czasowych imprez okolicznościowych,
    b) dróg wewnętrznych,
    c) toalet publicznych, w tym kontenerowych, o powierzchni pojedynczego budynku 50 $m^2$;
3) nakaz lokalizacji zieleni izolacyjnej zimozielonej w pasie o szerokości min. 5 m wzdłuż linii rozgraniczającej teren o symbolu **U/Z1** z terenami o symbolach **U1** i **MU2**;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 2%;
6) intensywność zabudowy - min. 0,01, maks. 0,02;
7) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 25%;
8) geometria dachów:
    a) wiat handlowych, budynków - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od $20^0$ do $35^0$,
    b) obiektów tymczasowych – dowolna;
9) wysokość zabudowy - maks. 14 m, w tym:

a) wiat handlowych - maks. 6 m,
b) budynków - maks. 5 m,

10) wysokość obiektów tymczasowych - maks. 16 m;
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 lub naturalnej dachówki ceramicznej dla dachów dwu i wielospadowych;
13) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem **pkt. 2 lit a**;
**14)** dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych wyłącznie w **strefie dopuszczalnej lokalizacji parkingów terenowych,** oznaczonej na rysunku planu**.**

**§11**

Dla **terenów zieleni urządzonej**, oznaczonych symbolami **ZP1- ZP5** ustala się:

1) przeznaczenie - zieleń urządzona,
2) dopuszczenie lokalizacji:
   a) dróg wewnętrznych w terenie o symbolu **ZP1,**
   b) terenowych obiektów sportu i rekreacji w terenach o symbolach **ZP1 – ZP4;**
   c) obiektów tymczasowych, wyłącznie dla obsługi czasowych imprez okolicznościowych w terenie o symbolu **ZP1**,
   d) urządzeń hydrotechnicznych;
3) nakaz realizacji ciągu pieszego rowerowego w terenach o symbolach **ZP2**, **ZP4**
4) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu min. 70%;
5) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§19** nie ustala się powierzchni zabudowy, wskaźnika intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej i geometrii dachu;
6) wysokość zabudowy dla obiektów infrastruktury technicznej - maks. 14 m;
7) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych w terenie o symbolu **ZP3** wyłącznie w **strefie dopuszczalnej lokalizacji parkingów terenowych,** oznaczonej na rysunku planu**.**

**§12**

Dla **terenu zieleni,** oznaczonego symbolem **Z1,** ustala się:

1) przeznaczenie - zieleń;
2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń hydrotechnicznych;
3) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§19** nie ustala się powierzchni zabudowy, wskaźnika intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej i geometrii dachu;
4) wysokość zabudowy dla obiektów infrastruktury technicznej - maks. 14 m;

**§13**

Dla **terenu ogrodów działkowych,** oznaczonego symbolem **ZD1,** ustala się:

1) przeznaczenie - ogrody działkowe;
2) zasady zagospodarowania zgodnie z art. 13 ust. 1 Ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz.U. 2017 poz. 2176);
3) wysokość zabudowy dla obiektów infrastruktury technicznej - maks. 14 m.

**§14**

Dla **terenów wód powierzchniowych śródlądowych,** oznaczonych symbolami **WS1, WS2,** ustala się:

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

**§15**

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. 10,0 m, maks. 26,0 m;

**§16**

Dla **terenów komunikacji,** oznaczonych symbolami **KDD1, KDD2,** 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. 4,0 m, maks. 20,0 m,
   b) dla terenu o symbolu **KDD2** – min. 4,0 m, maks. 6,0 m,

**§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. 2,0 m, maks. 11 m.

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

**§18**

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych dróg;

2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów przy zachowaniu minimalnych wskaźników :
   1) dla targowisk, giełd:
      a) 1 miejsce dla samochodów dostawczych na każde 10 stanowisk handlowych,
      b) 1 miejsce dla samochodów dostawczych na każde 1 stanowisko handlowe (w przypadku handlu z samochodu),
   2) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 1,5 miejsca na każde mieszkanie, w tym miejsca w garażu;
   3) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 2 miejsca na mieszkanie, 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 centrów konferencyjnych:
   a) 1 miejsce na 5 $m^2$ powierzchni sal konferencyjnych,
   b) 1 miejsce na 10 $m^2$ pozostałej powierzchni użytkowej;
12) 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 10 m² powierzchni użytkowej.

5. Wyznacza się w terenach o symbolach **U/Z1** i **ZP3 strefy dopuszczalnej lokalizacji parkingów terenowych** oznaczone na rysunku planu.

6. Ustala się sposoby realizacji miejsc postojowych, o których mowa w **ust. 2, 3**, w formie:
   1) parkingów terenowych w terenach o symbolach: **U/KS1, U1, U2, MU1, MU2** oraz w strefach o której mowa w **ust. 5**;
   **2)** garaży podziemnych w terenach o symbolach **U1, U2**;
   **3)** garaży nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki w terenie o symbolu **U/KS1;**
   4) garaży wbudowanych w budynki lub jako wolnostojące budynki w terenach o symbolach **MU1, MU2.**

## 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** zakaz lokalizacji w terenach o symbolach**, ZP1 – ZP5, U/Z1, ZD1** urządzeń technicznych na konstrukcjach wsporczych lub na wolnostojących masztach antenowych;
3) w zakresie **bezprzewodowej łączności** dopuszczenie lokalizacji:
   a) w terenach o symbolach **MU1, MU2** wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu,
   b) w terenie o symbolu **U1, U2** wyłącznie urządzeń technicznych na konstrukcjach wsporczych na budynkach,
   c) w terenach nie wymienionych w **lit. a, b** i **w pkt. 2** urządzeń technicznych na konstrukcjach wsporczych lub wolnostojących masztów antenowych;
4) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
5) 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 150 mm, Ø 160 mm, Ø 500 mm oznaczonych na mapie zasadniczej;
6) w **zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzenia do sieci kanalizacji sanitarnej, w tym istniejących kanałów Ø 150 mm, Ø 160 mm, Ø 200 mm, Ø 250 mm, Ø 315 mm, Ø 600 mm, Ø 800 mm oznaczonych na mapie zasadniczej;
7) w **zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych**:
   a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych, w tym odprowadzanie do terenów wód powierzchniowych śródlądowych ,
   b) dopuszczeniem odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, w tym istniejących kanałów Ø 150 mm, Ø 200 mm, Ø 250 mm, Ø 300 mm, Ø 500 mm, Ø 600 mm, Ø 800 mm, Ø 1200 mm, Ø 1000 mm oznaczonych na mapie zasadniczej;
8) w **zakresie zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw z:
   a) odnawialnych źródeł energii,
   b) urządzeń zapewniających dostawy ciepła w kogeneracji,
   c) indywidualnych źródeł ciepła;
   d) zdalaczynnej sieci ciepłowniczej zlokalizowanej poza obszarem planu,
9) w **zakresie zaopatrzenia w gaz** - dopuszczenie:
   a) dostaw z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów Ø 50 mm, Ø 90 mm, Ø 100 mm, Ø 150 mm, Ø 160 mm oznaczonych na mapie zasadniczej,
   b) realizacji nowych sieci gazowych w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
10) 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;

11) w **zakresie telekomunikacji** – dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących sieci i budowę nowych sieci i urządzeń;

12) 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. 2017 poz. 1289) 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 I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

### §20

1. Ustala się ochronę zabytku nieruchomego – budynku mieszkalnego przy ul. Starokościelnej 27 - objętego ochroną zabytków na mocy planu - ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków - GEZ III/294.
2. Dla zabytku nieruchomego, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady ochrony:
   1) nakaz zachowania historycznych detali architektonicznych na elewacji frontowej budynku, tj.:
      a) podmurówki z cegły ceramicznej,
      b) ryzalitu o osiowej kompozycji w części centralnej wraz z gzymsem z nałożoną dachówką ceramiczną między pierwszą, a drugą kondygnacją oraz mansardową lukarną,
      c) zewnętrznych parapetów okiennych,
      d) detalu elementów wykonanych z tynku, między innymi płycin i pozostałych elementów ozdobnych tynkowanych;
   2) nakaz zachowania innych pierwotnych rozwiązań materiałowych na pozostałych elewacjach budynku;
   3) nakaz stosowania następującej kolorystyki:
      a) dla otynkowanej części elewacji – kolor biały w barwach oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 9001, 9003, 9010,
      b) dla stolarki okiennej – kolor biały w barwach oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 9001, 9003, 9010;
   4) nakaz stosowania dachówki ceramicznej (karpiówki) jako pokrycia dachowego, o kolorze czerwonym w barwach oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 3000, 3001, 3013, 3033 oraz o kolorze ceglastym w barwach oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 2001, 2002;
   5) nakaz zachowania pierwotnej geometrii dachu;
   6) nakaz zachowania pierwotnej stolarki okiennej na piętrze budynku i mansardzie,
   7) nakaz odtworzenia stolarki okiennej na parterze budynku z uwzględnieniem pierwotnej kompozycji, stylistyki i głębokości osadzenia otworów okiennych w murze;
   8) zakaz wykonywania ocieplenia ścian historycznej części budynku od strony zewnętrznej, za wyjątkiem tynków termoizolacyjnych, z odtworzeniem istniejącej grubości tynku i jego uziarnienia, które można stosować jedynie w pierwotnie otynkowanych częściach wszystkich jego elewacji, z uwzględnieniem ustaleń o których mowa w pkt. 1;
   9) zakaz lokalizowania na elewacjach budynków urządzeń technicznych takich jak: żaluzje, rolety, anteny, stacje bazowe, klimatyzatory, szafki kablowe i telekomunikacyjne, okablowania, z dopuszczeniem skrzynek przyłączy zlicowanych z elewacją, w kolorze dostosowanym do koloru ściany;

3. Wyznacza się **strefę ochrony przedpola widokowego zespołu pałacowo-**parkowego – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

4. Zakres ochrony w strefie, o której mowa w ust. 3 obejmuje:
   1) dopuszczenie nasadzeń gatunków roślin, których max. wysokość nie przekracza 10 m;
   2) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, o ile ze szczegółowych ustaleń planu nie wynika inaczej.

5. Fragment obszaru planu zawiera granice ochrony konserwatorskiej Zespołu pałacowego w Tychach wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1296/83;

## Rozdział 6
## ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

### §21

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 2017 poz. 519 z późn. zm.):
   a) w terenie o symbolu: **MU1**, **MU2,** jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej”,
   b) w terenie o symbolu **ZD1,** jak dla „terenów rekreacyjno – wypoczynkowych”.

## 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, MU2** dla zabudowy:
      - usługowej wolnostojącej i bliźniaczej - 800 m²,
      - mieszkaniowej wolnostojącej - 600 m²,
      - mieszkaniowej bliźniaczej - 300 m²;

   **b) U/KS1, U1, U2** – 1000 $m^2$;
2) minimalna szerokość frontu działki w terenach o symbolach:
   a) **MU1, MU2** dla zabudowy:
      - wolnostojącej – 18,0 m,
      - bliźniaczej – 12,0 m’

   b) **U/KS1, U1, U2** – 18 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

Tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, zostały oznaczone następującymi symbolami: **ZP1 – ZP5, KDL1, KDD1 – KDD2, KDX1, U/Z1.**

### §25

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

### §26

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