UCHWAŁA NR ……/……/22
RADY MIASTA TYCHY
z dnia ……. 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 4 ust. 2 Ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) 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 z późn. zm.), na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Przestrzennej i Infrastruktury,

Rada Miasta Tychy
stwierdza,

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach – etap V jest zgodny z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”, przyjętego Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.,

i uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach – etap V, 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;
   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;
   6) Rozdział 6 – Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
   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 planie 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 : 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 zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.
3. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 26,2 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi piąty 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 osiedla Wilkowyje w Tychach zmienionej Uchwałą Nr XXXIV/704/13 Rady Miasta Tychy z dnia 26 września 2013 r.

ROZDZIAŁ 1

PRZEPISY OGÓLNE

§ 4

1. 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** oraz oznaczeniem na rysunku planu;
   5) strefy dopuszczonej podwyższonej zabudowy (sdw);
   6) drzewa do zachowania;

7) zabytki nieruchome ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków objęte ochroną na mocy planu.

2. Na rysunku planu występują następujące informacyjne oznaczenia graficzne:

1) istniejąca sieć gazowa podwyższonego ciśnienia relacji Szopienice-Przygędza;

2) istniejąca sieć wodociągowa magistralna „Go-Cza I";

3) strefa zalewu wodami o prawdopodobieństwie pojawienia się p – 1% - na podstawie opracowania z 2009 r. firmy MGGP S. A. z Tarnowa pn. „Strefa zalewu wodami o prawdopodobieństwie pojawienia się p – 1% wraz z koncepcją ochrony przeciwpowodziowej".

§ 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

1) **obszar planu** – wszystkie tereny w granicach objętych planem, zgodnie z rysunkiem planu;

2) **teren** – część obszaru planu wyodrębniona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym ją spośród innych terenów, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;

3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza nieprzekraczalną linią zabudowy, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej:

a) podziemnych obiektów budowlanych, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, dróg wewnętrznych, stanowisk postojowych,

b) balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji wysuniętych na odległość maks. 1,5 m;

4) **wysokość budynków** – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 z późn. zm.);

5) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektów budowlanych, w tym wysokość:

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

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

6) **powierzchnia zabudowy budynków** – powierzchnia zabudowy budynków, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (poz. 1609 z późn. zm.);

7) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu w granicach działki budowlanej zajęta przez budynki (powierzchnia zabudowy budynków) lub inne obiekty budowlane, w szczególności takie jak: altany, wiaty, garaże, tymczasowe obiekty budowlane;

8) **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, dojazdami, parkingami, garażami, obiektami małej architektury, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;

9) **zabudowa mieszkaniowo-usługowa** – zabudowa, w której w jednym budynku występują maksymalnie 2 lokale mieszkalne oraz 1 lokal usługowy lub w której na jednej działce występuje budynek mieszkalny jednorodzinny oraz budynek usługowy;

10) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;

11) **usługi drobne** – usługi handlu detalicznego, gastronomiczne, szewskie, krawieckie, fotograficzne, poligraficzne, jubilerskie, fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawa artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, studia wizażu i odchudzania, solaria, gabinety masażu, szkoły tańca, pralnie, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;

12) **usługi biurowe** – usługi finansowe, biura rachunkowe, nieruchomości, projektowe, kancelarie, agencje reklamowe, redakcje prasowe, punkty pocztowe, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;

13) **usługi społeczne** – usługi związane z zaspokojeniem zbiorowych i ogólnospołecznych potrzeb ludności, jak: usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji, pomocy społecznej, ubezpieczeń społecznych, opieki zdrowotnej, publicznej administracji, świadczone przez instytucje publiczne usługi z zakresu utrzymania porządku publicznego i bezpieczeństwa oraz wymiaru sprawiedliwości;

14) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, ciągów pieszych, rowerowych - wraz z urządzeniami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;

15) **infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu** – infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu, o której mowa w ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 777 z późn. zm).

§ 6

1. W planie wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu symbolami:

1) **MN1–MN12** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **MU1–MU4** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

3) **UM1–MU4** – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
4) **U1–U4** – tereny zabudowy usługowej;
5) **UO** – teren zabudowy usługowej w zakresie usług społecznych;
6) **RM** – teren zabudowy zagrodowej;
7) **ZP1–ZP2** – tereny zieleni urządzonej;
8) **WS1–WS5** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
9) **KDD1–KDD8** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej;
10) **KDW1–KDW12** – tereny komunikacji – drogi wewnętrzne.

ROZDZIAŁ 2

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

§ 7

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolami **MN1–MN12** , ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem lokali użytkowych w zakresie usług drobnych, biurowych i społecznych;
2) formy zabudowy:
   a) wolnostojąca,
   b) dla terenu o symbolu **MN4** - dopuszczenie zabudowy szeregowej;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 30%;
5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, maks. 1,0;
6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35%;
7) geometria dachów:
   a) budynków:
      - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
      - dla zabudowy w formie szeregowej oraz budynków lub ich części o wysokości do 5 m - dopuszczenie dachów płaskich;
   b) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
8) wysokość zabudowy - 14 m, w tym wysokość:
   a) budynków mieszkalnych – maks. 9 m,
   b) budynków innych niż wymienione w **lit. a,** wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5 m;

9) dla dachów innych niż płaskie – dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym lub naturalnej dachówki ceramicznej, dla materiałów innych niż naturalne;

10) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii;

11) w przypadku stosowania tynków – nakaz stosowania na co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji, barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami:

a) 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016 - odcieni bieli,
b) 1001, 1019, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018 - odcieni szarości i beży;

12) dopuszczenie dachów umożliwiających wegetację roślin;

13) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 18**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7,** z zastrzeżeniem **§ 18 pkt 3**;

14) zakaz:

a) lokalizacji budynków gospodarczych i tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy,
b) lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów umieszczanych na budynkach lub ogrodzeniach, o powierzchni nie większej niż 1 m^2 i o łącznej powierzchni nie większej niż 2 m^2 w odniesieniu do działki budowlanej,
c) lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z blachy falistej, trapezowej lub z prefabrykowanych betonowych przęseł,
d) lokalizacji zespołów garażowych powyżej 2 stanowisk,
e) urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;

15) dla budynków istniejących 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 – 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
b) warunków, o których mowa w **pkt 7** i **9** – w przypadku rozbudowy budynku dopuszczenie zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 8

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, oznaczonych symbolami **MU1–MU4**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa w zakresie usług:
- usług drobnych,
- usług biurowych,
- usług społecznych,
- zamieszkania zbiorowego;

2) formy zabudowy – wolnostojąca;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;

5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, maks. 1,1;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35%;

7) geometria dachów:

a) budynków:

- dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
- dla budynków lub ich części o wysokości do 5 m - dopuszczenie dachów płaskich,

b) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna.

8) wysokość zabudowy - 14 m, w tym wysokość:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych – maks. 9 m,

b) budynków innych niż wymienione w **lit. a,** wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5 m;

9) dla dachów innych niż płaskie – dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym lub naturalnej dachówki ceramicznej, dla materiałów innych niż naturalne;

10) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii;

11) w przypadku stosowania tynków – nakaz stosowania na co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji, barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami:

a) 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016 - odcieni bieli,

b) 1001, 1019, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018 - odcieni szarości i beży;

12) dopuszczenie dachów umożliwiających wegetację roślin;

13) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 18**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**, z zastrzeżeniem **§ 18 pkt 3**;

14) zakaz:

a) lokalizacji budynków gospodarczych i tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy,

b) lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów umieszczanych na budynkach lub ogrodzeniach, o powierzchni nie większej niż 1 m^2 i o łącznej powierzchni nie większej niż 2 m^2 w odniesieniu do działki budowlanej,

c) lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z blachy falistej, trapezowej lub z prefabrykowanych betonowych przęseł,

d) lokalizacji zespołów garażowych powyżej 2 stanowisk,
e) urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;

15) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy;

16) zasady ochrony zabytków, zgodnie z **Rozdziałem 6**.

§ 9

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

1) przeznaczenie:
   a) zabudowa usługowa w zakresie:
   - usług drobnych,
   - usług biurowych,
   - usług społecznych,
   - handlu,
   - zamieszkania zbiorowego;

   b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa w zakresie jak w **pkt 1 lit a**;
2) formy zabudowy – wolnostojąca;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;
5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, maks. 1,4;
6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30%;
7) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku - maks. 400 m^2;
8) geometria dachów:
   a) budynków:
      - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 42°,
      - dachy płaskie,

   b) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
9) wysokość zabudowy – maks. 15 m, w tym wysokość:
   a) budynków o dachach dwuspadowych i wielospadowych – maks. 10 m,
   b) budynków o dachach płaskich – maks. 9 m,
   c) w strefach dopuszczonej podwyższonej zabudowy (sdw) oraz w terenie o symbolu **UM2** – maks. 12 m,
   d) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5 m;

10) dla dachów innych niż płaskie – dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym lub naturalnej dachówki ceramicznej, dla materiałów innych niż naturalne;

11) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii;

12) w przypadku stosowania tynków – nakaz stosowania na co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji, barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami:

a) 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016 - odcieni bieli,
b) 1001, 1019, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018 - odcieni szarości i beży;

13) dopuszczenie dachów umożliwiających wegetację roślin;

14) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 18**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 8**, z zastrzeżeniem **§ 18 pkt 3**;

15) zakaz:

a) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy,
b) lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów umieszczanych na budynkach, pylonach lub ogrodzeniach, o powierzchni nie większej niż 2 m^2 i o łącznej powierzchni nie większej niż 6 m^2 w odniesieniu do działki budowlanej,
c) lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z blachy falistej, trapezowej lub z prefabrykowanych betonowych przęseł,
d) urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;

16) dla budynków istniejących 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) warunków, o których mowa w **pkt 8** i **10** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;

17) zasady ochrony zabytków, zgodnie z **Rozdziałem 6**.

§ 10

Dla **terenów zabudowy usługowej**, oznaczonych symbolami **U1–U4**, ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowa usługowa z wykluczeniem:

a) obiektów produkcyjnych,
b) składów i magazynów, nie stanowiących mniejszościowej funkcji uzupełniającej dla innej usługi podstawowej,
c) centrów logistycznych,
d) baz transportowych
e) gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, maks. 1,4;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

   a) dla terenów o symbolach **U1, U3, U4** – min. 30%,
   b) dla terenu o symbolu **U2** – min. 20%;

6) geometria dachów:

   a) budynków:
      - dachy płaskie,
      - dla terenów o symbolach **U2–U4** – dopuszczenie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 42°,
      - dla terenu o symbolu **U2** – dopuszczenie dachów wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 42°,
   b) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna.

7) wysokość zabudowy – maks. 15 m, w tym wysokość:

   a) budynków o dachach dwuspadowych i wielospadowych – maks. 10 m,
   b) budynków o dachach płaskich – maks. 9 m,
   c) w strefach dopuszczonej podwyższonej zabudowy (sdw) oraz w terenie o symbolu **U4** – maks. 12 m,
   d) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5 m;

8) dla dachów innych niż płaskie – dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym lub naturalnej dachówki ceramicznej, dla materiałów innych niż naturalne;

9) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii;

10) w przypadku stosowania tynków – nakaz stosowania na co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji, barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami:

    a) 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016 - odcieni bieli,
    b) 1001, 1019, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018 - odcieni szarości i beży;

11) dopuszczenie dachów umożliwiających wegetację roślin;

12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 18**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**, z zastrzeżeniem **§ 18 pkt 3**;

13) zakaz:

    a) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy,

b) lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów umieszczanych na budynkach, pylonach lub ogrodzeniach, o powierzchni nie większej niż 2 m^2 i o łącznej powierzchni nie większej niż 6 m^2 w odniesieniu do działki budowlanej,

c) lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z blachy falistej, trapezowej lub z prefabrykowanych betonowych przęseł,

d) urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;

14) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie:

a) które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

b) warunków, o których mowa w **pkt 7** i **9** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;

15) zasady ochrony zabytków, zgodnie z **Rozdziałem 6**.

§ 11

Dla **terenu zabudowy usługowej w zakresie usług społecznych**, oznaczonego symbolem **UO**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa usługowa w zakresie usług społecznych,

b) zabudowa zamieszkania zbiorowego,

c) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

d) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

e) terenowe urządzenia sportu i rekreacji;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 25%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, maks. 1,0;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 40%;

6) geometria dachów:

a) budynków – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 42°,

b) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;

7) wysokość zabudowy – maks. 15 m, w tym wysokość:

a) budynków – maks. 10 m,

b) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5 m;

8) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 18**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**, z zastrzeżeniem **§ 18 pkt 3**;

9) zakaz:

a) lokalizacji garaży wolnostojących, w tym zespołów garaży,

b) lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem gablot informacyjnych, słupów ogłoszeniowych i szyldów umieszczanych na budynkach, pylonach lub ogrodzeniach, o powierzchni nie większej niż 1,5 m^2 i o łącznej powierzchni nie większej niż 3,0 m^2 w odniesieniu do działki budowlanej,

c) lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z blachy falistej, trapezowej lub z prefabrykowanych betonowych przęseł,

d) urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;

10) zasady ochrony zabytków, zgodnie z **Rozdziałem 6**.

§ 12

Dla **terenu zabudowy zagrodowej,** oznaczonego symbolem **RM,** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych,

b) zabudowa i terenowe urządzenia z zakresu hodowli i jazdy konnej;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 30%,

4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, maks. 0,9;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30%,

6) geometria dachów:

a) budynków - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 42°,

b) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;

7) wysokość zabudowy – maks. 15 m, w tym wysokość:

a) budynków – maks. 10 m,

b) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5 m;

8) dla dachów innych niż płaskie – dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym lub naturalnej dachówki ceramicznej, dla materiałów innych niż naturalne;

9) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii;

10) w przypadku stosowania tynków – nakaz stosowania na co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji, barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami:

a) 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016 - odcieni bieli,

b) 1001, 1019, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018 - odcieni szarości i beży;

11) dopuszczenie dachów umożliwiających wegetację roślin;

12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 18**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**, z zastrzeżeniem **§ 18 pkt 3**;

13) zakaz:

a) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy,

b) lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów umieszczanych na budynkach, pylonach lub ogrodzeniach, o powierzchni nie większej niż 2 m^2 i o łącznej powierzchni nie większej niż 6 m^2 w odniesieniu do działki budowlanej,

c) lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z blachy falistej, trapezowej lub z prefabrykowanych betonowych przęseł;

14) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 7** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy.

§ 13

Dla **terenów zieleni urządzonej**, oznaczonych symbolami **ZP1–ZP3**, ustala się:

1) przeznaczenie – zieleń urządzona;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 5%;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 90%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,01, maks. 0,05;

5) geometria dachów obiektów małej architektury - dowolna;

6) wysokość zabudowy - maks. 6 m;

7) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 18**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 5**, z zastrzeżeniem **§ 18 pkt 3**;

8) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem gablot informacyjnych i słupów ogłoszeniowych.

§ 14

Dla **terenów wód powierzchniowych**, oznaczonych symbolami **WS1–WS5,** ustala się:

1) przeznaczenie – wody powierzchniowe;

2) dopuszczenie lokalizowania:

a) urządzeń wodnych,

b) mostków i kładek pieszych,

c) zieleni urządzonej i ścieżek pieszo-rowerowych wykonanych z nawierzchni przepuszczalnych,

3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem gablot informacyjnych i słupów ogłoszeniowych.

§ 15

Dla **terenów komunikacji**, oznaczonych symbolami **KDD1–KDD8**, ustala się:

1) przeznaczenie – droga publiczna klasy dojazdowej;
2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu:
   a) dla terenu o symbolu **KDD1** (ul. Wiejska) – min. 5,5 m, maks. 17,0 m,
   b) dla terenu o symbolu **KDD2** (ul. Wierzbowa) – min. 8,0, maks. 10,5 m,
   c) dla terenu o symbolu **KDD3** (ul. Wierzbowa) – min. 7,5, maks. 16,0 m,
   d) dla terenu o symbolu **KDD4** (ul. Wiśniowa) – min. 5,5, maks. 17,0 m,
   e) dla terenu o symbolu **KDD5** (ul. Wilcza) – min. 6,5, maks. 11,0 m,
   f) dla terenu o symbolu **KDD6** (ul. Wilkowyjska) – min. 9,0, maks. 15,5 m,
   g) dla terenu o symbolu **KDD7** (ul. Szkolna) – min. 5,0, maks. 18,5 m,
   h) dla terenu o symbolu **KDD8** (ul. Leśna) – min. 6,0, maks. 15,0 m;
3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
4) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem gablot informacyjnych i słupów ogłoszeniowych.

§ 16

Dla **terenów komunikacji**, oznaczonych symbolami **KDW1–KDW12**, ustala się:

1) przeznaczenie – droga wewnętrzna;
2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu:
   a) dla terenu o symbolu **KDW1** – min. 8,0, maks. 14,0 m,
   b) dla terenu o symbolu **KDW2** – min. 8,0, maks. 16,0 m,
   c) dla terenu o symbolu **KDW3** – min. 7,0, maks. 12,0 m,
   d) dla terenu o symbolu **KDW4** – min. 5,0, maks. 10,0 m,
   e) dla terenu o symbolu **KDW5** – min. 6,0, maks. 7,5 m,
   f) dla terenu o symbolu **KDW6** – min. 4,0, maks. 5,5 m,
   g) dla terenu o symbolu **KDW7** – min. 4,5, maks. 5,5 m,
   h) dla terenu o symbolu **KDW8** – min. 6,0, maks. 6,0 m,
   i) dla terenu o symbolu **KDW9** – min. 6,0, maks. 7,5 m,
   j) dla terenu o symbolu **KDW10** – min. 8,0, maks. 16,5 m,
   k) dla terenu o symbolu **KDW11** – min. 4,0, maks. 6,0 m,
   l) dla terenu o symbolu **KDW12** – min. 5,5, maks. 10,5 m.
3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem gablot informacyjnych i słupów ogłoszeniowych.

ROZDZIAŁ 3

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 17

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 stanowisk postojowych dla samochodów z zachowaniem minimalnych wskaźników:
   1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 stanowiska na mieszkanie;
   2) dla zabudowy wielorodzinnej – 1,25 stanowiska na mieszkanie;
   3) dla zabudowy usługowej z zakresu opieki i pomocy społecznej – 1 stanowisko na 2 miejsca pracy;
   4) dla budynków zamieszkania zbiorowego:
      a) 1 stanowisko na 2 pokoje,
      b) 1 stanowisko na 3 stanowiska pracy;
   5) dla usług biurowych i drobnych – 1 stanowisko na 30 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 stanowisko;
   6) dla handlu bez samoobsługi i aptek – 1 stanowisko na 50 m^2 powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 1 stanowisko;
   7) dla handlu z samoobsługą:
      a) 1 stanowisko na 50 m^2 powierzchni handlowo-magazynowej,
      b) 1 stanowisko na 3 stanowiska pracy,
      c) 1 stanowisko postojowe dla samochodu dostawczego;
   8) dla restauracji, kawiarni:
      a) 1 stanowisko na 10 miejsc konsumpcyjnych wewnątrz budynku,
      b) 1 stanowisko na 3 stanowiska pracy;
   9) dla usług zdrowia i opieki medycznej:
      a) 1 stanowisko na 1 gabinet,
      b) 1 stanowisko na 3 stanowiska pracy;
   10) dla usług oświaty i edukacji:
      a) przedszkoli i żłobków – 1 stanowisko na 100 m^2 powierzchni użytkowej oraz 1 stanowisko postojowe na 3 stanowiska pracy,
      b) szkół podstawowych – 1 stanowisko na 100 m^2 powierzchni użytkowej oraz 1 stanowisko postojowe na 3 stanowiska pracy,
      c) 1 stanowisko postojowe dla rowerów na 5 uczniów;
   11) dla pozostałych usług – 1 stanowisko postojowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 stanowisko;
3. Ustala się nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla rowerów z zachowaniem minimalnych wskaźników:
   1) dla zabudowy wielorodzinnej – 1 stanowisko na 4 mieszkania;
   2) dla usług oświaty i edukacji – 1 stanowisko na 5 uczniów;
   3) dla pozostałych usług – 1 stanowisko na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 stanowisko.
4. Dopuszcza się bilansowanie liczby miejsc parkingowych wyłącznie w granicach terenu inwestycji lub działki budowlanej.

5. Poza drogami publicznymi, strefami ruchu lub strefami zamieszkania, o których mowa w art. 12a Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. 2021. poz. 1376 z późn. zm.), ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
   1) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 6-15;
   2) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 16-40;
   3) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 41-100;
   4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.
6. Ustala się następujące sposoby realizacji stanowisk, o których mowa w **ust. 2**, w formie: parkingów terenowych, nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków.
7. Dla nowo realizowanych parkingów terenowych nakaz:
   1) realizacji nasadzeń drzew pomiędzy stanowiskami w proporcji co najmniej 1 nasadzenie co 5 stanowisk postojowych.
   2) stosowania nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych.

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;
2) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
3) maksymalna wysokość obiektów liniowych 35 m;
4) w zakresie **bezprzewodowej łączności publicznej** – dopuszczenie lokalizacji wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
5) w zakresie **zaopatrzenia w wodę, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** – nakaz dostaw wody z sieci wodociągowej, a w szczególności z istniejących wodociągów oznaczonych na mapie zasadniczej, w tym: Ø 25 mm, Ø 32 mm, Ø 38 mm, Ø 40 mm, Ø 50 mm, Ø 63 mm, Ø 90 mm, Ø 100 mm, Ø 110 mm, Ø 150 mm, Ø 160 mm, Ø 200 mm, Ø 315 mm;
6) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – odprowadzenie do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, a w szczególności do istniejących kanałów sanitarnych, oznaczonych na mapie zasadniczej, w tym: Ø 200 mm, Ø 250 mm;
7) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych**:

a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych, z dopuszczeniem odprowadzania do terenów wód powierzchniowych śródlądowych,
b) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, a w szczególności do kanałów deszczowych: Ø 150 mm, Ø 200 mm, Ø 300 mm, Ø 400 mm, Ø 500 mm, a także istniejących oznaczonych na mapie zasadniczej;

8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dostawy:
a) z sieci ciepłowniczej, a w szczególności z istniejących kolektorów, oznaczonych na mapie zasadniczej, w tym: 2c100 mm, 2c250 mm, 2c300 mm,
b) indywidualnych źródeł ciepła,
c) odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych,
d) sieci gazowej,
e) sieci elektroenergetycznej;

9) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dostawy z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, a w szczególności z:
a) z istniejących linii kablowych nN oznaczonych na mapie zasadniczej,
b) z odnawialnych źródeł energii, w tym z układów hybrydowych;

10) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dostawy z sieci gazowej, a w szczególności z istniejących gazociągów, oznaczonych na mapie zasadniczej, w tym: od Ø 25 mm do Ø 300 mm;

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

12) w zakresie **gospodarki odpadami** – nakaz postępowania:
a) z odpadami komunalnymi zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2021 r. poz. 888 z późn. zm.) oraz uchwałami Rady Miasta Tychy regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi,
b) z odpadami zgodnie z ustawą z 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2021 r. poz. 779 z późn. zm.).

ROZDZIAŁ 5
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY
§ 19

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

1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
a) zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w **Rozdziale 2** oraz nasadzeń drzew pomiędzy stanowiskami postojowymi i stosowania nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych, o których mowa w **Rozdziale 3**;
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 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.):

a) w terenach o symbolach **MN1–MN12, MU1–MU4** - jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej",

b) w terenach o symbolach **UM1–UM4, U1-U4, UO, RM** – jak dla „terenów mieszkaniowo-usługowych".

3) nakaz zachowania zieleni wysokiej z dopuszczeniem wycinki pielęgnacyjnej oraz uzupełnienia nasadzeń na terenach oznaczonych symbolami: **UM1–UM4, U3-U4**.

ROZDZIAŁ 6

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

§ 20

1. W obszarze planu zlokalizowane są zabytki nieruchome oznaczone na rysunku planu, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, tj.:

1) budynek mieszkalny przy ul. Mikołowskiej 199;

2) budynek mieszkalno-usługowy przy ul. Mikołowskiej 203;

3) budynek mieszkalny (dawna szkoła) przy ul. Szkolnej 70;

4) budynek mieszkalny przy ul. Szkolnej 74.

2. Ustala się następujące zasady ochrony dla obiektów, o których mowa w **ust. 1**:

1) zakaz rozbudowy i nadbudowy, z dopuszczeniem:

a) przebudowy budynków przy zachowaniu formy historycznej,

b) wymiany pokrycia dachowego pod warunkiem użycia dachówki ceramicznej zakładkowej, karpiówki w naturalnym kolorze,

c) rozbudowy wyłącznie od strony elewacji tylnej, z zakazem przekroczenia wysokości istniejącego budynku zabytkowego;

2) nakaz zachowania:

a) geometrii dachu z dopuszczeniem doświetlania poddasza wyłącznie w formie okien połaciowych,

b) kompozycji i wystroju elewacji, w tym:

- detali architektonicznych,
- pierwotnego rozmieszczenia oraz wielkości otworów okiennych i drzwiowych,
- pierwotnego kształtu, podziału stolarki okiennej i drzwiowej;

3) zakazuje się:

a) docieplania od zewnątrz elewacji z cegły elewacyjnej, kamienia oraz elewacji posiadających detal architektoniczny, taki jak gzymsy, fryzy, ceglane parapety i nadproża, elementy szachulcowe,

b) umieszczania na elewacjach i dachach budynków od strony ulicy urządzeń technicznych, takich jak: anteny, stacje bazowe, klimatyzatory, tablice reklamowe za wyjątkiem szyldów, szafki kablowe i telekomunikacyjne, okablowania, z dopuszczeniem skrzynek przyłączy zlicowanych z elewacją w kolorze dostosowanym do koloru elewacji;
c) montażu żaluzji i rolet zewnętrznych na elewacjach budynków,
d) stosowania tarasów na kondygnacji strychowej, powstałych w wyniku usunięcia fragmentu połaci dachu;

4) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków w zakresie materiałów: cegły, tynków, kamienia naturalnego, drewna.

ROZDZIAŁ 7

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

§ 21

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

1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 20%, lub zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;

2) dla terenów o symbolach **MN1-MN12, MU1-MU4, UM1-UM4, U1-U4, UO**:

a) szerokość frontów działek – min. 10 m,
b) powierzchnia działki – min. 300 m^2;

3) dla terenów nie wymienionych w **pkt 2** nie ustala się parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości.

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

ROZDZIAŁ 8

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

§ 22

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

ROZDZIAŁ 9

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 23

W obszarze planu ustala się tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, oznaczone symbolami **KDD1-KDD8** i **ZP2**.

§ 24

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 25

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