UCHWAŁA NR ……./……../17

RADY MIASTA TYCHY

z dnia ……. …… 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie: ul. Serdecznej, Potoku Tyskiego i linii kolejowej 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. 2016, poz. 446 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016, poz. 778 z późn. zm.), 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: ul. Serdecznej, Potoku Tyskiego i linii kolejowej w Tychach, nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy", które zostało uchwalone 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: ul. Serdecznej, Potoku Tyskiego i linii kolejowej 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 oraz 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 środowiska, przyrody i krajobrazu;
   6) Rozdział 6: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
   7) Rozdział 7: Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
   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. 4, 5, 9, 11 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016, poz. 778 z późn. zm.).

§2

1. Załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną część, jest załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000, zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy" w skali 1 : 10 000 z oznaczeniem granic obszaru planu.

2. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:
   1) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
   2) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie realizacji 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 ok. 17 ha i stanowi realizację Uchwały Nr XV/234/15 Rady Miasta Tychy z dnia 29 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie: ul. Serdecznej, Potoku Tyskiego i linii kolejowej w Tychach.

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

1) obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:
   a) granica 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 **§6** i legendą na rysunku planu,
   e) strefa (spw) - dopuszczonego podwyższenia wysokości budynków;
2) informacyjne:
   a) istniejące napowietrzne linie energetyczne:
      - wysokiego napięcia 110kV,
      - średniego napięcia 20kV,
   b) istniejąca kanalizacja o przekroju 1000 mm.

§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 linią zabudowy podziemnych obiektów budowlanych, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury;
4) **dach płaski** - dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maks. 12˚;

5) **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. wolnostojące szklarnie, altany, szopy);
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. 2015, poz. 1422);
7) **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;
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, drogami wewnętrznymi, garażami, parkingami, zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej.

§6

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

1) **UP1** - teren zabudowy usługowo - produkcyjnej;
2) **Z1** - teren zieleni;
3) **KDZ1** - teren komunikacji - droga publiczna klasy zbiorczej;
4) **KDD1, KDD2** - tereny komunikacji - drogi publiczne klasy dojazdowej.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu

§7

Dla **terenu zabudowy usługowo - produkcyjnej,** oznaczonego symbolem **UP1** ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) zabudowa usługowa,
   b) zabudowa produkcyjna, składy i magazyny;
2) forma zabudowy - wolnostojąca;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 60 %;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 10%;
6) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,1, maks. 1,3;
7) geometria dachów:
   a) budynków oraz wiat wolnostojących - dachy płaskie,
   b) tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;

8) wysokość zabudowy - maks. 25 m, w tym:
   a) wysokość budynków, wiat wolnostojących – maks. 13 m,
   b) w strefie (spw), oznaczonej na rysunku planu, dopuszcza się zwiększenie wysokości budynków do maks. 20 m,
   c) tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 6 m;
9) nakaz urządzenia zimozielonej zieleni izolacyjnej, o zróżnicowanej wysokości, w pasie o szerokości minimum 5 m od strony terenu **KDD2;**
10) dla budynków 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) 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. 7** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
11) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§12,** nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 7.**

§8

Dla **terenu zieleni**, oznaczonego symbolem **Z1** ustala się:
1) przeznaczenie - zieleń;
2) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem **pkt. 3**;
3) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§12,** nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, wysokości zabudowy oraz geometrii dachu.

§9

Dla **terenu komunikacji** oznaczonego symbolem **KDZ1** ustala się:
1) przeznaczenie – droga publiczna klasy zbiorczej;
2) szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu - min. 19,5 m, maks. 73 m.

§10

Dla **terenów komunikacji** oznaczonych symbolami **KDD1, KDD2** ustala się:
1) przeznaczenie – droga publiczna klasy dojazdowej;
2) szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
   a) dla terenu o symbolu **KDD1** - min. 9,5 m, maks. 21,5 m,
   b) dla terenu o symbolu **KDD2** - min. 9,0 m, maks. 21,0 m.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§11

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących dróg.

2. W obszarze planu ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:
   1) dla stacji obsługi pojazdów, warsztatów samochodowych – min. 2 miejsca parkingowe na 1 stanowisko obsługi, a w przypadku stacji kontroli pojazdów –

min. 4 miejsca parkingowe dla pojazdów do 3,5 t oraz min. 2 miejsca parkingowe dla pozostałych pojazdów;

2) dla myjni samochodowych bezdotykowych, automatycznych i ręcznych – min. 2 miejsca parkingowe na 1 stanowisko obsługi oraz min. 2 miejsca parkingowe na 3 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
3) dla sklepów bez samoobsługi i aptek – min. 1 miejsce parkingowe na 50 m2 powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
4) dla sklepów samoobsługowych:
   a) min. 1 miejsce parkingowe na 50 m2 powierzchni handlowo-magazynowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe,
   b) min. 1 miejsce parkingowe dla samochodu dostawczego,
   c) min. 1 miejsce parkingowe na 3 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe;
5) 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;
6) dla moteli, hoteli, pensjonatów:
   a) 1 miejsce na każdy pokój,
   b) 2 miejsca na każde 3 stanowiska pracy;
7) dla restauracji, kawiarni:
   a) min. 1 miejsce parkingowe na 3 miejsca konsumpcyjne wewnątrz budynku,
   b) min. 1 miejsce parkingowe na 6 miejsc konsumpcyjnych na zewnątrz budynku,
   c) min. 2 miejsca parkingowe na 3 stanowiska pracy,
8) dla barów, klubów – min. 1 miejsce parkingowe na 10 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe;
9) dla usług w zakresie edukacji i pomocy społecznej – min. 1 miejsce parkingowe na 200 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe;
10) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych itp. – min. 1 miejsce parkingowe na 10 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
11) dla przedszkoli i żłobków - 1 miejsce na 40m² powierzchni użytkowej oraz min.1 miejsce na 2 stanowiska pracy;
12) dla usług zdrowia i opieki medycznej:
   a) 4 miejsca na 1 gabinet,
   b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
13) dla pozostałych usług - 1 miejsce na każde 50m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
14) dla hurtowni, składów i magazynów:
   a) 1 miejsce na 200 m² powierzchni użytkowej,
   b) 1 miejsce na każde 2 stanowiska pracy,
   c) 1 miejsce dla samochodów ciężarowych na 500 m² powierzchni użytkowej;
15) dla obiektów przemysłowych i produkcyjno - usługowych:
   a) 1 miejsce na każde 2 stanowiska pracy,
   b) 1 miejsce dla samochodów ciężarowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;

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. 2016. poz. 1440), 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. Ustala się następujące sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2** w formie:
   1) parkingów terenowych;
   2) garaży nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§12

W obszarze planu ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych;
2) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
3) w zakresie **bezprzewodowej łączności** dopuszczenie lokalizacji urządzeń technicznych na konstrukcjach wsporczych na budynkach lub wolnostojących masztów antenowych;
4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom - nakaz dostaw wody z sieci wodociągowej, w tym z wodociągów: Ø 40mm, Ø 80mm, Ø 100mm Ø 110mm, Ø 150mm, Ø 160mm, Ø 1400mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
5) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** - nakaz odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, w tym do kanałów sanitarnych: Ø 160mm, Ø 200mm, Ø 250mm oznaczonych na mapie zasadniczej;
6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** dopuszczenie:
   a) odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, w tym do kanałów deszczowych: Ø 200mm, Ø 300mm, Ø 315mm, Ø 400mm, Ø 500mm, Ø 600mm, Ø 800mm oznaczonych na mapie zasadniczej,
   b) zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicy działki budowlanej;
7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw z:
   a) sieci ciepłowniczej,
   b) odnawialnych źródeł energii,
   c) urządzeń zapewniających dostawy ciepła w kogeneracji,
   d) indywidualnych źródeł ciepła zasilanych paliwem gazowym;
8) 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%;

9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów Ø 40 mm, Ø 63 mm, Ø 110mm, Ø 160 mm oznaczonych na mapie zasadniczej;
10) w zakresie **telekomunikacji** – dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
11) w zakresie **gospodarki odpadami** - nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2016, poz. 250 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

§13

W obszarze planu ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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,**
   c) zasad kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w **Rozdziale 2**;
2) dopuszczenie lokalizacji budowli hydrotechnicznych i urządzeń wodnych;
3) nakaz zachowania istniejących rowów melioracyjnych wraz z przepustami z możliwością ich przebudowy i przełożenia.

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§14

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

1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 15%;
2) dla terenu o symbolu: **UP1**:
   a) szerokość frontów działek - min. 25m,
   b) powierzchnia działek - min. 1000m²;
3) dla terenów nie wymienionych w **pkt. 2**:
   a) szerokość frontów działek – min. 8 m,
   b) powierzchnia działek – min. 10 m².

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§15

Obszar planu zlokalizowany jest w granicach udokumentowanych złóż kopalin węgla kamiennego – "Studzienice" WK 7389.

Rozdział 8

Stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§16

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

§17

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§18

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