**UCHWAŁA NR XV/312/20**
**RADY MIASTA TYCHY**

**z dnia 27 lutego 2020 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Grota-Roweckiego, Edukacji i Elfów oraz kościoła pod wezwaniem Świętej Rodziny 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 (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 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 rejonie ulic: Grota-Roweckiego, Edukacji i Elfów oraz kościoła pod wezwaniem Świętej Rodziny 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 położonego w rejonie ulic: Grota-Roweckiego, Edukacji i Elfów oraz kościoła pod wezwaniem Świętej Rodziny 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 – Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
   8) Rozdział 8 – Przepisy końcowe.
2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 4, 5, 7, 9, 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**

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 2,12 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację Uchwały Nr XLIX/816/18 Rady Miasta Tychy z dnia 21 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Grota-Roweckiego, Edukacji i Elfów oraz kościoła pod wezwaniem Świętej Rodziny w Tychach.

## Rozdział 1.
## PRZEPISY OGÓLNE

**§ 4**

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia planu:

1) granice obszaru planu;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) obowiązująca linie zabudowy;
5) miejsca zmiany rodzaju linii zabudowy;
6) 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;
7) strefa **(spp)** – lokalizacji otwartej przestrzeni publicznie dostępnej;
8) strefa **(sod)** – ochrony drzew;
9) drzewa do zachowania;
10) ciąg pieszy do zachowania.

**§ 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) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu określająca obligatoryjne usytuowanie zewnętrznych krawędzi zewnętrznych ścian budynków na całej długości tej linii, z dopuszczeniem: przejść i przejazdów bramowych w poziomie terenu, maks. 15% wycofań ścian budynków na długości poszczególnych elewacji budynków oraz realizacji poza linią zabudowy elementów, o których mowa w pkt 3;

5) **wysokość budynków** – wysokość budynku, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 z późn. zm.);
6) **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 obiektu do najwyżej położonego elementu budowli, małej architektury lub obiektu tymczasowego;

7) **powierzchnia zabudowy budynków** – powierzchnia zabudowy budynków, o której mowa w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych PN-ISO 9836: 1997, przywołanej w Rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2018, poz. 1935);
8) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu w granicach działki budowlanej zajęta przez budynki (powierzchnia zabudowy budynków) lub inne obiekty budowlane, których charakterystycznym parametrem jest powierzchnia zabudowy, a zwłaszcza: altany, wiaty, garaże, tymczasowe obiekty budowlane, z wykluczeniem powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, szopy);
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, dojazdami, parkingami, garażami, zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
10) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami** – zabudowa, w której w budynkach występują więcej niż dwa lokale mieszkalne oraz lokale użytkowe położone co najmniej w pierwszej nadziemnej kondygnacji budynków, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
11) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
12) **usługi drobne** – usługi handlu detalicznego, gastronomiczne, 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, szkoły tańca, pralnie, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
13) **usługi biurowe** – usługi finansowe, biura rachunkowe, nieruchomości, projektowe, kancelarie, agencje reklamowe, redakcje prasowe, urzędy pocztowe, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
14) **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;
15) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, ciągów pieszych, rowerowych, dróg pożarowych oraz podziemnego uzbrojenia terenu.

**§ 6**

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

1) **MWU1** – **MWU2** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
2) **U1** – teren zabudowy usługowej;
3) **KDL1** – teren komunikacji – droga publiczna klasy lokalnej;
4) **KDW1** – teren komunikacji – droga wewnętrzna.

2. W planie wyznacza się oznaczone na rysunku planu strefy, dla których określono szczególne zasady zagospodarowania:

1) strefa **(spp)** – lokalizacji otwartej przestrzeni publicznie dostępnej;
2) strefa **(sod)** – ochrony drzew.

3. Obszar planu zlokalizowany jest w granicach strefy śródmiejskiej.

## Rozdział 2.
## PRZEZNACZENIE TERENÓW, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW, ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

### § 7

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami**, oznaczonego symbolem **MWU1**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w zakresie usług drobnych, biurowych i społecznych;
2) zasady lokalizacji funkcji w zabudowie, o której mowa w **pkt 1**:

a) na pierwszej nadziemnej kondygnacji budynków – wyłącznie funkcja usługowa,

b) na drugiej nadziemnej kondygnacji budynków – funkcja usługowa lub mieszkaniowa,

c) powyżej drugiej nadziemnej kondygnacji budynków – wyłącznie funkcja mieszkaniowa;

3) nieprzekraczalne i obowiązująca linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 40%;
5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,5, maks. 3,0;
6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30%;
7) geometria dachów:

a) budynków – dachy płaskie, z dopuszczeniem innej geometrii dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych,

b) obiektów małej architektury – dowolna;

8) wysokość zabudowy – maks. 21 m, w tym wysokość:

a) budynków – min. 10 m, maks. 16 m,

b) obiektów małej architektury, wiat – maks. 6 m;

9) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 13**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**;
10) w strefie **(spp)** – lokalizacji otwartej przestrzeni publicznie dostępnej, oznaczonej na rysunku planu:

a) nakaz urządzenia w poziomie terenu otwartej przestrzeni publicznie dostępnej z obiektami małej architektury i zielenią urządzoną,

b) nakaz zachowania i ochrony drzew, oznaczonych na rysunku planu,

c) dopuszczenie realizacji podziemnych części budynków, w tym parkingów, zlokalizowanych poniżej poziomu przestrzeni, o której mowa w **lit. a**,

d) dopuszczenie lokalizacji dojazdów do parkingów podziemnych,

e) zakaz lokalizacji parkingów terenowych;

11) nakaz kształtowania witryn w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków na co najmniej 50 % długości elewacji od strony ul. Grota-Roweckiego, ul. Edukacji oraz strefy **(spp);**
12) nakaz zachowania ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu jako publicznie dostępnego;

13) zakaz:

a) stosowania w zakresie materiałów na elewacjach: blach powlekanych, blach trapezowych lub falistych,

b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,

c) lokalizacji garaży wolnostojących oraz zespołów garaży,

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

e) w strefie **(sod)** – ochrony drzew, oznaczonej na rysunku planu:

- zabudowy,

- zmiany poziomu gruntu,

- lokalizacji infrastruktury technicznej;

14) dopuszczenie:

a) lokalizacji budynków w granicy działki, z zastrzeżeniem **pkt 3**,

b) wyłącznie barw oznaczonych w palecie RAL numerami: 1019, 1035, 7000, 7001, 7005, 7011, 7012, 7015, 7030 - 7048, 9001 - 9003, 9006, 9007, 9010, 9016, 9018, 9022, 9023 – dla co najmniej 80 % łącznej powierzchni tynków lub blach na elewacjach budynków,

c) termomodernizacji lub przebudowy 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 któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1**-**8**.

**§ 8**

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami**, oznaczonego symbolem **MWU2**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w zakresie usług drobnych, biurowych i społecznych,

b) zabudowa usługowa w zakresie usług, o których mowa w **lit. a**;

2) zasady lokalizacji funkcji w zabudowie, o której mowa w **pkt 1**:

a) na pierwszej nadziemnej kondygnacji budynków – wyłącznie funkcja usługowa,

b) na drugiej nadziemnej kondygnacji budynków – funkcja usługowa lub mieszkaniowa,

c) powyżej drugiej nadziemnej kondygnacji budynków – wyłącznie funkcja mieszkaniowa;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 50%,
5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,5, maks. 3,0;
6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 25%;
7) geometria dachów:

a) budynków – dachy płaskie, z dopuszczeniem innej geometrii dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych,

b) obiektów małej architektury – dowolna;

8) wysokość zabudowy – maks. 20 m, w tym wysokość:

a) budynków – maks. 16 m,

b) obiektów małej architektury, wiat – maks. 6 m;

9) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 13**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**;
10) zakaz:

a) stosowania w zakresie materiałów na elewacjach: blach powlekanych, blach trapezowych lub falistych,

b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,

c) lokalizacji garaży wolnostojących oraz zespołów garaży,

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

11) dopuszczenie:

a) lokalizacji budynków w granicy działki, z zastrzeżeniem **pkt 3**,

b) wyłącznie barw oznaczonych w palecie RAL numerami: 1019, 1035, 7000, 7001, 7005, 7011, 7012, 7015, 7030 - 7048, 9001 - 9003, 9006, 9007, 9010, 9016, 9018, 9022, 9023 – dla co najmniej 80 % łącznej powierzchni tynków lub blach na elewacjach budynków,

c) termomodernizacji lub przebudowy 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 któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1**-**8**.

**§ 9**

Dla **terenu zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **U1**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa, w zakresie:

a) kultu religijnego,

b) usług społecznych;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 45%;
4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,4, maks. 1,0;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 10%;
6) geometria dachów – dowolna;
7) wysokość zabudowy – maks. 17 m, w tym wysokość budynków: maks. 12 m;
8) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 13**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 5**;
9) w strefie **(spp)** oznaczonej na rysunku planu:

a) nakaz urządzenia w poziomie terenu otwartej przestrzeni publicznie dostępnej z obiektami małej architektury i zielenią urządzoną,

b) dopuszczenie realizacji podziemnych części budynków, w tym parkingów, zlokalizowanych poniżej poziomu terenu, o którym mowa w **lit. a**.

**§ 10**

Dla **terenu komunikacji**, oznaczonego symbolem **KDL1**, ustala się:

1) przeznaczenie – droga publiczna klasy lokalnej;
2) szerokość części pasa drogowego w liniach rozgraniczających – min. 5,4 m, maks. 6,4 m – zgodnie z rysunkiem planu;
3) wysokość budowli – maks. 10 m;
4) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych;
5) dla nowo realizowanych stanowisk postojowych – nakaz realizacji nasadzeń drzew w proporcji co najmniej 1 nasadzenie na 4 stanowiska postojowe.

**§ 11**

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

1) przeznaczenie – droga wewnętrzna;
2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – min. 5,5 m, maks. 7,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;
3) wysokość budowli – maks. 8 m;
4) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych.

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

**§ 12**

1. Ustala się nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów i rowerów z zachowaniem minimalnych wskaźników:

1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,25 stanowiska postojowego dla samochodów na mieszkanie oraz 1 stanowisko postojowe dla rowerów na 10 mieszkań,
2) dla zabudowy usługowej z zakresu opieki i pomocy społecznej – 0,5 stanowiska postojowego dla samochodów na miejsce pracy oraz 1 stanowisko postojowe dla rowerów na 3 miejsca pracy;
3) dla hoteli, pensjonatów:

a) 1 stanowisko postojowe dla samochodów na 2 pokoje oraz 1 stanowisko postojowe dla rowerów na 50 miejsc,

b) 2 stanowiska postojowe dla samochodów oraz 1 stanowisko postojowe dla rowerów na 3 stanowiska pracy;

4) dla usług biurowych i drobnych – 1 stanowisko postojowe dla samochodów na 100 $m^2$ powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 stanowisko oraz 1,5 stanowiska postojowego dla rowerów na 100 $m^2$ powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 stanowisko;
5) dla handlu bez samoobsługi i aptek – 1 stanowisko postojowe dla samochodów oraz 2 stanowiska postojowe dla rowerów na 50 $m^2$ powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż po 1 stanowisku;
6) dla handlu z samoobsługą:

a) 1 stanowisko postojowe dla samochodów oraz 1 stanowisko postojowe dla rowerów na 100 $m^2$ powierzchni handlowo-magazynowej,

b) 1 stanowisko postojowe dla samochodów oraz 1 stanowisko postojowe dla rowerów na 4 stanowiska pracy,

c) 1 stanowisko postojowe dla samochodu dostawczego;

7) dla restauracji, kawiarni:

a) 1 stanowisko postojowe dla samochodów na 10 miejsc konsumpcyjnych wewnątrz budynku,

b) 1 stanowisko postojowe dla samochodów na 2 stanowiska pracy,

c) 1 stanowisko postojowe dla rowerów na 50 $m^2$ powierzchni całkowitej;

8) dla usług zdrowia i opieki medycznej:

a) 1 stanowisko postojowe dla samochodów oraz 1 stanowisko postojowe dla rowerów na 1 gabinet,

b) 2 stanowiska postojowe na 3 stanowiska pracy;

9) dla usług oświaty i edukacji:

a) przedszkoli i żłobków – 1 stanowisko postojowe dla samochodów na 100 m$^2$ powierzchni użytkowej oraz 1 stanowisko postojowe na 3 stanowiska pracy,

b) szkół podstawowych – 1 stanowisko postojowe dla samochodów na 100 m$^2$ powierzchni użytkowej oraz 1 stanowisko postojowe na 3 stanowiska pracy,

c) uczelni wyższych i instytutów naukowo-badawczych – 1 stanowisko postojowe dla samochodów na 10 studentów, 1 stanowisko postojowe dla samochodów na wykładowcę (naukowca) oraz 1 stanowisko postojowe dla samochodów na 3 pozostałych pracowników,

d) 1 stanowisko postojowe dla rowerów na 10 uczniów lub studentów;

10) dla pozostałych usług – 1 stanowisko postojowe dla samochodów oraz 1 stanowisko postojowe dla rowerów na każde 100 m$^2$ powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż po 1 stanowisku;

2. Poza drogami publicznymi, strefami ruchu lub strefami zamieszkania, o których mowa w art. 12a Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2068 z późn. zm.), ustala się nakaz zapewnienia stanowisk postojowych 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.

3. Ustala się następujące sposoby realizacji stanowisk postojowych, o których mowa w ust. 1 w formie: parkingów terenowych, nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków.

4. Dla terenów **MWU1-MWU2** zakaz urządzania stanowisk postojowych w formie parkingów terenowych dla więcej niż 50% ogólnej liczby stanowisk postojowych w obszarze działki budowlanej.

## Rozdział 4.
## ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

### § 13

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 3 i 4**;
2) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu, z zastrzeżeniem **pkt 3**;
3) dla nowych, przebudowywanych lub rozbudowywanych podziemnych sieci lub obiektów liniowych nakaz uwzględnienia strefy ochrony drzew **(sod)**, oznaczonej na rysunku planu zgodnie z ustaleniami zawartymi w **Rozdziale 2**;
4) w zakresie **bezprzewodowej łączności publicznej** – dopuszczenie wyłącznie urządzeń technicznych wraz z konstrukcją wsporczą na dachach budynków;
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: Ø 100 mm, Ø 110 mm, Ø 150 mm, Ø 160 mm, Ø 350 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
6) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, a w szczególności do istniejących kanałów sanitarnych: Ø 150 mm, Ø 200 mm, Ø 300 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
7) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** dopuszczenie:

a) odprowadzania 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,

b) zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej;

8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw:

a) z sieci ciepłowniczej, a w szczególności z istniejących kolektorów: c80 mm, 2c125 mm, cA150 mm, 2c200 mm, c316 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej,

b) z urządzeń zapewniających dostawy ciepła w kogeneracji,

c) z odnawialnych źródeł energii;

9) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dopuszczenie dostaw z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, a w szczególności z:

a) z istniejących linii kablowych eNA, eSA, eWA, oznaczonych na mapie zasadniczej,

b) z urządzeń zapewniających dostawy energii elektrycznej w kogeneracji,

c) z odnawialnych źródeł energii;

10) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, a w szczególności z istniejących gazociągów: Ø 100 mm, Ø 150 mm, Ø 200 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
11) w zakresie **telekomunikacji** – dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii 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 (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2010 z późn. zm.) oraz uchwałami Rady Miasta Tychy podjętymi na podstawie upoważnienia wynikającego z przywołanej ustawy.

## Rozdział 5.
## ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

### § 14

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

1) nakaz zachowania dębów oznaczonych na rysunku planu jako drzewa istniejące do zachowania;
2) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:

a) zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i strefy **(sod)**, 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**.

## Rozdział 6.
## SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

### § 15

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 **MWU1-MWU2**:

a) szerokość frontów działek – min. 25 m,

b) powierzchnia działki – min. 2000 m²;

3) dla terenu o symbolu **U1**:

a) szerokość frontów działek – min. 40 m,

b) powierzchnia działki – min. 3000 m²;

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 7.
## 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 8.
## PRZEPISY KOŃCOWE

### § 17

W obszarze planu ustala się teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, oznaczony symbolem **KDL1**.

### § 18

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

### § 19

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

Przewodnicząca Rady
Miasta Tychy

**Barbara Konieczna**

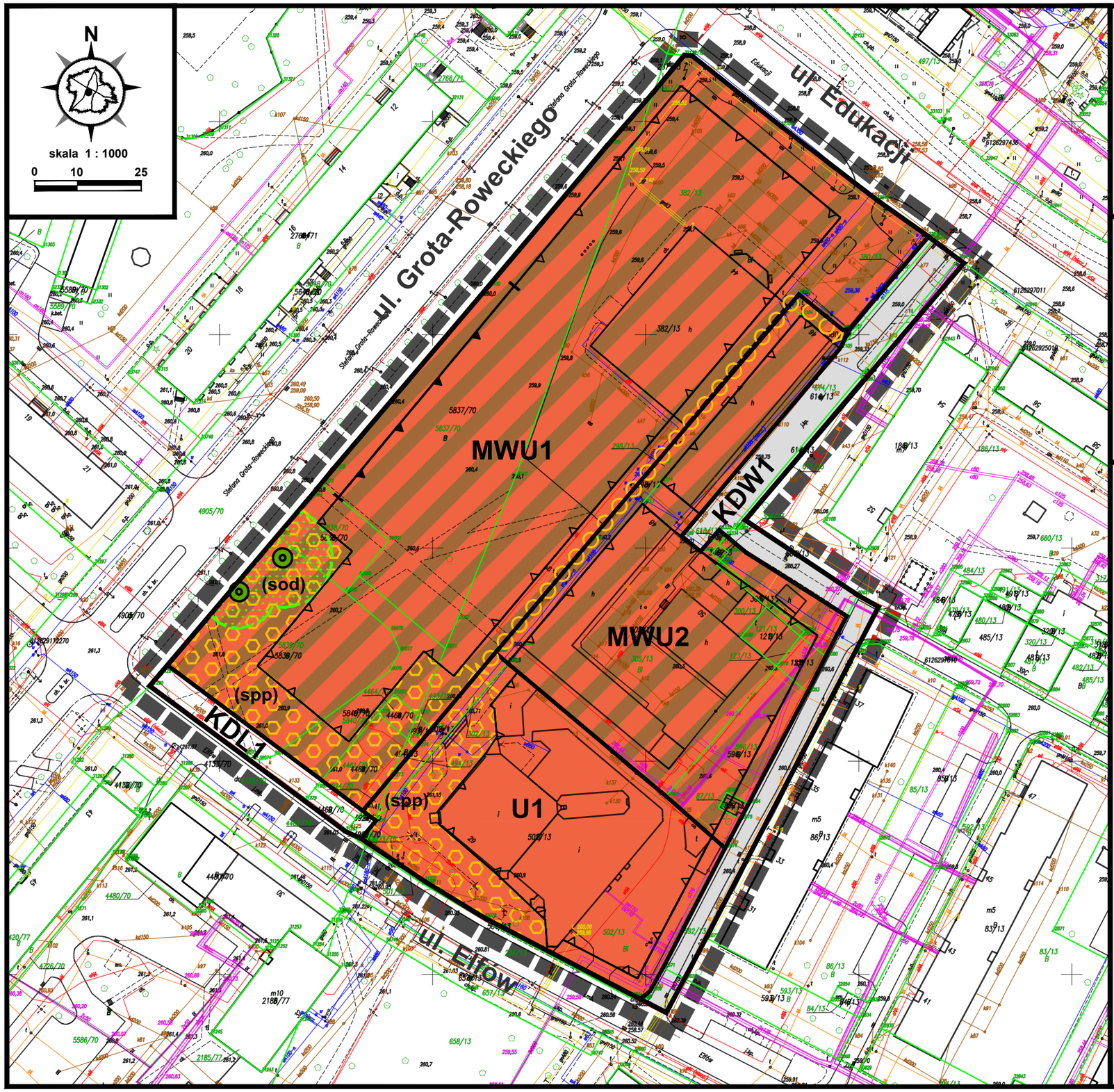
# Z A Ł Ą C Z N I K  N R  1

D O  U C H W A Ł Y  N R  X V / 3 1 2 / 2 0

RADY MIASTA TYCHY Z DNIA 27 LUTEGO 2020 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC: GROTA-ROWECKIEGO, EDUKACJI I ELFÓW ORAZ KOŚCIOŁA POD WEZWANIEM ŚWIĘTEJ RODZINY W TYCHACH**

**RYSUNEK PLANU** — **SKALA 1 : 1 000**




**WYRYS ZE "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TYCHY" ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR 0150/III/40/2002 RADY MIASTA TYCHY Z DNIA 18 GRUDNIA 2002 R. Z PÓŹN. ZM.**

<u>ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ</u>

KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW

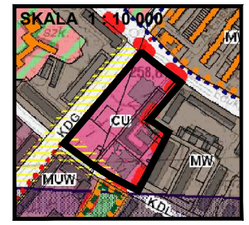
**CU** - *obszary zabudowy usługowej i wielofunkcyjnej intensywnej*

**MW** - *obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej*

**PRZESTRZENIE PUBLICZNE** - O ZNACZENIU OGÓLNOMIEJSKIM

*- inne ważniejsze ulice miejskie*

*- strefa śródmiejska*




*- granica obszaru objętego planem miejscowym*

## L E G E N D A :

- granice obszaru planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- obowiązująca linia zabudowy
- miejsca zmiany rodzaju linii zabudowy
- **MWU** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
- **U** - teren zabudowy usługowej
- **KDL** - teren komunikacji - droga publiczna klasy lokalnej
- **KDW** - teren komunikacji - droga wewnętrzna
- **(spp)** - strefy (spp) - lokalizacji otwartej przestrzeni publicznie dostępnej
- **(sod)** - strefa (sod) - ochrony drzew
- drzewa do zachowania
- ciąg pieszy do zachowania

Obszar planu zlokalizowany jest w granicach strefy śródmiejskiej

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XV/312/20

Rady Miasta Tychy

z dnia 27 lutego 2020 r.

**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Grota-Roweckiego, Edukacji i Elfów oraz kościoła pod wezwaniem Świętej Rodziny w Tychach**

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.):

1. Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 3 grudnia 2019 r. do 10 stycznia 2020 r.** projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Grota-Roweckiego, Edukacji i Elfów oraz kościoła pod wezwaniem Świętej Rodziny w Tychach w wyznaczonym terminie (tj. do dnia 24 stycznia 2020 r.), w dniu 23 grudnia 2019 r. osoba fizyczna wniosła uwagi dotyczące:

1) zwiększenia maksymalnej wysokości budynków przynajmniej do umożliwiającej realizację budynków 5-cio kondygnacyjnych na terenach MWU1 i MWU2;
2) zmniejszenia przyjętych wskaźników parkingowych (dla samochodów) dla usług;
3) wyznaczenia strefy z możliwością realizacji dominanty (zwiększenie maks. wysokości budynków o co najmniej 2 kondygnacje) w północnej części terenu MWU1;
4) nakazu realizacji zielonych dachów dla nowych budynków;

2. Rada Miasta Tychy postanawia, że uwaga, o której mowa w:

1) **ust. 1 pkt 1)** została **odrzucona** w celu utrzymania wysokości budynków nawiązującej do wysokości istniejących budynków wzdłuż ul. Grota Roweckiego (4 kondygnacje);
2) **ust. 1 pkt 2)** została **przyjęta**;
3) **ust. 1 pkt 3)** została **odrzucona** w celu utrzymania jednolitej wysokości budynków nawiązującej do wysokości istniejących budynków wzdłuż ul. Grota Roweckiego (4 kondygnacje);
4) **ust. 1 pkt 4)** została **odrzucona** ze względu na przyjęcie w projekcie planu nakazu zachowania min. 30% (dla MWU1) i 25% (dla MWU2) powierzchni biologicznie czynnej, co może być spełnione w poziomie gruntu. Dodatkowo, w projekcie planu dopuszcza się możliwość realizacji zielonych dachów w oparciu o zapisy planu, lecz przesądzenie o przyjętym rozwiązaniu nastąpi w projekcie budowlanym.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XV/312/20

Rady Miasta Tychy

z dnia 27 lutego 2020 r.

**o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Grota-Roweckiego, Edukacji i Elfów oraz kościoła pod wezwaniem Świętej Rodziny w Tychach**

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) Rada Miasta Tychy stwierdza, że:

1) do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Tychy, wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Grota-Roweckiego, Edukacji i Elfów oraz kościoła pod wezwaniem Świętej Rodziny w Tychach zalicza się zagospodarowanie fragmentu pasa drogowego wskazanego w uchwale jako teren komunikacji - drogę publiczną klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDL1**;
2) inwestycja wskazana w pkt 1 będzie finansowana lub współfinansowana z budżetu Gminy Tychy lub jednostek organizacyjnych Gminy Tychy;
3) jako źródło finansowania dopuszcza się również środki zewnętrzne.