http://bip.umtychy.pl/index.php?action=PobierzPlik&id=486973

Projekt

UCHWAŁA NR ……/……/20
RADY MIASTA TYCHY

z dnia 27 sierpnia 2020 r.

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

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. 2020 poz. 713), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2020 poz. 293 z późn. zm.), 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, 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 – etap III nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy", przyjętego Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.,

i uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach – etap III, 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 oraz 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 - Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
   7) Rozdział 7 - Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
   8) Rozdział 8 - Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
   9) Rozdział 9 - Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w odniesieniu do planu nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 4, 5, 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2

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

2. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 2 - Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
2) załącznik nr 3 - Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

§ 3

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 53,5 ha w granicach określonych na rysunku planu i stanowi III etap realizacji Uchwały Nr 0150/XXV/561/08 Rady Miasta Tychy z dnia 27 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części dzielnicy Wilkowyje zmienionej Uchwałą Nr XXXIV/704/13 Rady Miasta Tychy z dnia 26 września 2013 r.

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

1) obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:

a) granice obszaru planu,

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy,

d) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów, zgodnie z oznaczeniem w legendzie rysunku planu oraz **§ 6**.

2) informacyjne:

a) granica terenu górniczego KWK Bolesław Śmiały - Łaziska II,

b) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV,

c) istniejąca sieć wodociągowa magistralna "Go-Cza I",

d) istniejąca sieć gazowa podwyższonego ciśnienia relacji Szopienice - Przegędza,

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

§ 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

1) **obszar planu** – wszystkie tereny objęte granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu;
2) **teren** – część obszaru planu wyodrębniona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym ją spośród innych terenów, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
3) **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;
4) **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;

5) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maksimum 12°;
6) **wysokość budynków** - wysokość budynku, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2015, poz. 1422);
7) **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;

8) **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);
9) **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);
10) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
11) **zieleń urządzona** – zespoły zieleni ukształtowane w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem lokalizacji placów zabaw, urządzeń sportowych, obiektów małej architektury, ciągów pieszych lub rowerowych oraz ciągów pieszo-jezdnych;
12) **usługi społeczne** - usługi związane z zaspokojeniem zbiorowych i ogólnospołecznych potrzeb ludności, jak usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji oraz opieki zdrowotnej, pomocy społecznej, publicznej administracji, punkty i urzędy pocztowe, usługi z zakresu utrzymania porządku publicznego i bezpieczeństwa;
13) **usługi biurowe** - działalność administracji publicznej i gospodarczej, usługi finansowe i ubezpieczeniowe, działalność związana z obsługą rynku nieruchomości, biura projektowe i rachunkowe, kancelarie, agencje reklamowe, redakcje prasowe, a także inna podobna działalność prowadzona w biurach;
14) **usługi drobne** – usługi handlu detalicznego, gastronomii, usługi szewskie, krawieckie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, ochrony zdrowia, naprawa artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, studia wizażu i odchudzania, solaria, gabinety masażu, punkty apteczne i apteki, pralnie, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
15) **terenowe obiekty sportu i rekreacji** - urządzenia lub zespoły urządzeń na wolnym powietrzu służące do sportu i rekreacji;

16) **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 (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2410 z późn. zm.).

§ 6

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

1) **MN1** – **MN17** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) **UO1** – teren zabudowy usługowej w zakresie usług społecznych;
3) **UK1** – teren zabudowy usługowej w zakresie kultu religijnego;
4) **US1, US2** - tereny sportu i rekreacji;
5) **RM1, RM2** - tereny zabudowy zagrodowej;
6) **R1, R2** - tereny rolnicze;
7) **ZP1** – **ZP3** - tereny zieleni urządzonej;
8) **Z1**, **Z2** - tereny zieleni;
9) **WS1, WS2** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
10) **KS1** - teren parkingu;
11) **KDL1**, **KDL2** - tereny komunikacji – drogi publiczne klasy lokalnej;
12) **KDD1** – **KDD10** - tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej;
13) **KDW1** – **KDW3** - tereny komunikacji – drogi wewnętrzne.

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

§ 7

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolami: **MN1 – MN17**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem w lokalach użytkowych usług: drobnych, biurowych i społecznych;
2) forma zabudowy – wolnostojąca;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) intensywność zabudowy - min. 0,01, maks. 1,0;
5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) dla terenów o symbolach: **MN2, MN4, MN5, MN6, MN9, MN10** - maks. 25%,

b) dla terenów o symbolach: **MN1, MN3, MN7, MN8, MN11** - maks. 30%,

c) dla terenów o symbolach: **MN12 – MN17** - maks. 35%;

6) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:

a) mieszkalnego o wysokości powyżej 6,0 m - maks. 250,0 m²,

b) garażowego i gospodarczego - maks. 80,0 m²;

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

a) dla terenów o symbolach: **MN12 – MN17** – min. 40%,

b) dla terenów o symbolach innych niż wymienione w **lit. a** - min. 45%;

8) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 42°,

b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących:

- dachy płaskie,

- dachy jednospadowe, dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 42°,

c) obiektów małej architektury - dowolna;

9) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m, w tym wysokość budynków:

a) mieszkalnych - maks. 9,0 m,

b) innych niż wymienione w **lit. a,** wiat wolnostojących oraz obiektów małej architektury - maks. 5,0 m;

10) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:

a) warunków, o których mowa w **pkt 1-9** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

b) warunku, o którym mowa w **pkt 3** – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,

c) warunków, o których mowa w **pkt 8 i 12** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu, kolorystyki połaci dachowych jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;

11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 22**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1-8**;
12) nakaz realizacji pokryć dachowych dla dachów innych niż dachy płaskie w kolorze brązowym, grafitowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;
13) zakaz lokalizacji:

a) tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy,

b) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,

c) budynków gospodarczych lub garaży o elewacji z blachy,

d) ogrodzeń betonowych lub z blachy,

e) tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów umieszczanych na budynkach lub ogrodzeniach, o powierzchni nie większej niż 1,5 m² i o łącznej powierzchni nie większej niż 3,0 m² w odniesieniu do działki budowlanej;

14) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla pojedynczego budynku mieszkalnego - min. 600 m².

§ 8

Dla **terenu zabudowy usługowej w zakresie usług społecznych**, oznaczonego symbolem **UO1**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa usługowa, w zakresie usług społecznych,

b) terenowe obiekty sportu i rekreacji;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 30%;
4) intensywność zabudowy - min. 0,01, maks. 1,2;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 40%;
6) geometria dachów:

a) budynków usługowych:

- dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25˚ do 35˚,

- dachy płaskie,

b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących:

- dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20˚ do 35˚,
- dachy płaskie,

c) obiektów małej architektury - dowolna;

7) wysokość zabudowy - maks. 14,0 m, w tym budynków:

a) usługowych - maks. 9,0 m,

b) innych niż wymienione w **lit. a** oraz obiektów małej architektury - maks. 5,0 m;

8) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają warunku, o którym mowa w **pkt 6** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
9) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 22**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1-6**;
10) zakaz lokalizacji:

a) tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy;

b) budynków gospodarczych lub garaży;

c) ogrodzeń pełnych oraz betonowych lub z blachy

d) tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów umieszczanych na budynkach lub ogrodzeniach, o powierzchni nie większej niż 1,5 m² i o łącznej powierzchni nie większej niż 3,0 m² w odniesieniu do działki budowlanej.

§ 9

Dla **terenu zabudowy usługowej w zakresie kultu religijnego**, oznaczonego symbolem **UK1**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa usługowa w zakresie kultu religijnego wraz z zapleczem mieszkalno-socjalnym,

b) dopuszczenie usług w zakresie: kultury, oświaty, edukacji i pomocy społecznej, handlu związanego z przeznaczeniem o którym mowa w **lit. a**;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 45%;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 25%;
5) intensywność zabudowy - min. 0,01, maks. 1,2;
6) geometria dachów - dowolna;
7) wysokość zabudowy - maks. 27,0 m, w tym wysokość:

a) budynków usługowych w zakresie kultu religijnego, wież, dzwonnic - maks. 22,0 m,

b) budynków zaplecza mieszkalno-socjalnego i budynków usługowych o których mowa w **pkt 1 lit b** - maks. 10,0 m,

c) wiat wolnostojących, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - maks. 6,0 m;

8) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 22**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1-6**;
9) zakaz lokalizacji:

a) budynków gospodarczych, garaży,

b) ogrodzeń betonowych lub z blachy;

§ 10

Dla **terenu sportu i rekreacji**, oznaczonego symbolem **US1**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) terenowe obiekty sportu i rekreacji, w tym z zakresu jazdy konnej,

b) zieleń, w tym zieleń urządzona;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) obiektów tymczasowych: przekryć namiotowych, powłok pneumatycznych,

b) urządzeń wodnych, w tym suchych zbiorników retencyjnych;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - min. 75%;
4) wysokość zabudowy – maks. 16,0 m, w tym:

a) obiektów tymczasowych - maks. 14,0 m,

b) obiektów innych niż wymienione w **lit. a** oraz obiektów małej architektury - maks. 5,0 m;

5) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 22**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1- 3**;
6) zakaz lokalizacji:

a) ogrodzeń pełnych oraz betonowych lub z blachy,

b) tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów umieszczanych na budynkach lub ogrodzeniach, o powierzchni nie większej niż 1,5 m² i o łącznej powierzchni nie większej niż 3,0 m² w odniesieniu do działki budowlanej.

§ 11

Dla **terenu sportu i rekreacji**, oznaczonego symbolem **US2**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) terenowe obiekty sportu i rekreacji, w tym z zakresu jazdy konnej,

b) budynki stajni, zaplecza sanitarnego, socjalnego i technicznego,

c) zieleń, w tym zieleń urządzona;

2) nieprzekraczalne linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 10%;
4) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku - maks. 250,0 m²;
5) intensywność zabudowy - min. 0,01, maks. 0,1;
6) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - min. 65%;
7) geometria dachów - dowolna;
8) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m, w tym budynków, tymczasowych obiektów budowlanych, obiektów małej architektury - maks. 6,0 m;
9) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 22**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1-7**;
10) zakaz lokalizacji:

a) ogrodzeń pełnych oraz betonowych lub z blachy,

b) tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów umieszczanych na budynkach lub ogrodzeniach, o powierzchni nie większej niż 1,5 m² i o łącznej powierzchni nie większej niż 3,0 m² w odniesieniu do działki budowlanej.

§ 12

Dla **terenów zabudowy zagrodowej**, oznaczonych symbolami **RM1 – RM2**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach ogrodniczych,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem w lokalach użytkowych usług: drobnych, biurowych i społecznych;

2) forma zabudowy - wolnostojąca;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) dla terenu oznaczonego symbolem **RM1** - maks. 30%,

b) dla terenu oznaczonego symbolem **RM2** - maks. 25%;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 45%;
6) intensywność zabudowy:

a) dla terenu oznaczonego symbolem **RM1** - min. 0,01, maks. 0,9,

b) dla terenu oznaczonego symbolem **RM2** - min. 0,01, maks. 0,8;

7) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: od 30° do 42°,

b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** - dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: od 20° do 42°,

c) tymczasowych obiektów budowlanych, wiat wolnostojących – dowolna;

8) wysokość zabudowy - maks. 17,0 m, w tym wysokość budynków:

a) mieszkalnych - maks. 9,0 m,

b) gospodarczych – maks. 10,0 m,

c) silosów - maks. 12,0 m,

d) innych niż wymienione w **lit. a, b, c,** wiat wolnostojących, tymczasowych obiektów budowlanych - maks. 6,0 m;

9) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, 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 pkt 11 lit. b** - dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii i kolorystyki jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;

10) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 22**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1-7**;
11) nakaz:

a) urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach, za wyjątkiem towarów, materiałów lub surowców związanych z działalnością rolniczą,

b) realizacji pokryć dachowych w kolorze brązowym, grafitowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;

12) zakaz lokalizacji:

a) tymczasowych obiektów budowlanych, w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy, oznaczonych na rysunku planu,

b) ogrodzeń betonowych lub z blachy,

c) tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów umieszczanych na budynkach lub ogrodzeniach, o powierzchni nie większej niż 1,5 m² i o łącznej powierzchni nie większej niż 3,0 m² w odniesieniu do działki budowlanej.

§ 13

Dla **terenów rolniczych**, oznaczonych symbolami **R1 – R2**, ustala się:

1) przeznaczenie – tereny rolnicze;
2) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dróg rowerowych, ciągów pieszych;
3) dopuszczenie lokalizacji budowli hydrotechnicznych i urządzeń wodnych;
4) dla obiektów wymienionych w **pkt 2**:

a) wysokość zabudowy obiektów budowlanych infrastruktury technicznej - maks. 14,0 m,

b) 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 oraz geometrii dachu.

§ 14

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

1) przeznaczenie – zieleń urządzona;
2) dopuszczenie lokalizacji:

a) budowli hydrotechnicznych i urządzeń wodnych,

b) w terenie o symbolu **ZP3** - terenowych obiektów sportu i rekreacji;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – min. 80%;
4) geometria dachów obiektów małej architektury - dowolna;
5) wysokość zabudowy:

a) infrastruktury technicznej - maks. 14,0 m,

b) obiektów małej architektury - maks. 6,0 m;

6) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 22**, 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 oraz geometrii dachu.

§ 15

Dla **terenów zieleni**, oznaczonych symbolami **Z1 – Z2**, ustala się:

1) przeznaczenie - zieleń;
2) zakaz zabudowy za wyjątkiem: obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dróg rowerowych, ciągów pieszych;
3) dopuszczenie lokalizacji budowli hydrotechnicznych i urządzeń wodnych;
4) dla obiektów wymienionych w **pkt 2**:

a) wysokość zabudowy obiektów budowlanych infrastruktury technicznej - maks. 14,0 m,

b) 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 oraz geometrii dachu.

§ 16

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

1) przeznaczenie - tereny wód powierzchniowych i urządzeń wodnych;
2) dopuszczenie:

a) mostów, mostków i kładek pieszych,

b) zieleni urządzonej,

c) lokalizacji budowli hydrotechnicznych i urządzeń wodnych.

§ 17

Dla **terenu parkingu**, oznaczonego symbolem **KS1**, ustala się:

1) przeznaczenie - parking terenowy;
2) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 5%;
3) wysokość zabudowy - maks.14,0 m;
4) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 22** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 2**;
5) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej z zakresu bezprzewodowej łączności, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 2** i **3**.

§ 18

Dla **terenów komunikacji**, oznaczonych symbolami **KDL1** i **KDL2**, ustala się:

1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy lokalnej;
2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

a) dla terenu o symbolu **KDL1** – min. 7,0 m, maks. 46,5 m,

b) dla terenu o symbolu **KDL2** – min. 14,0 m, maks. 34,0 m;

3) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych.

§ 19

Dla **terenów komunikacji**, oznaczonych symbolami **KDD1 – KDD10**, ustala się:

1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy dojazdowej;
2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

a) dla terenu o symbolu **KDD1** – min. 12,0 m, maks. 12,5 m,

b) dla terenu o symbolu **KDD2** – min. 7,0 m, maks. 10,0 m,

c) dla terenu o symbolu **KDD3** – min. 4,0 m, maks. 5,0 m,

d) dla terenu o symbolu **KDD4** – min. 9,5 m, maks. 10,0 m,

e) dla terenu o symbolu **KDD5** – min. 6,5 m, maks. 10,0 m,

f) dla terenu o symbolu **KDD6** – min. 10,0 m, maks. 13,0 m,

g) dla terenu o symbolu **KDD7** – min. 5,5 m, maks. 6,0 m,

h) dla terenu o symbolu **KDD8** – min. 9,0 m, maks. 11,0 m,

i) dla terenu o symbolu **KDD9** – min. 10,0 m, maks. 14,0 m,

j) dla terenu o symbolu **KDD10** – min. 10,5 m, maks. 21,5 m;

3) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych.

§ 20

Dla **terenów komunikacji**, oznaczonych symbolami **KDW1 – KDW3**, ustala się:

1) przeznaczenie – drogi wewnętrzne;
2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

a) dla terenu o symbolu **KDW1** – min. 10,0 m, maks. 10,25 m,

b) dla terenu o symbolu **KDW2** – min. 9,0 m, maks. 15,0 m,

c) dla terenu o symbolu **KDW3** – min. 8,0 m, maks. 17,5 m;

3) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych.

Rozdział 3.
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 21

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

2. Ustala się nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:

1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 2 stanowiska na mieszkanie, w tym stanowiska w garażu;
2) dla handlu bez samoobsługi i aptek - 1 stanowisko na 50 m^2 powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 stanowiska;
3) dla handlu z samoobsługą (do 2000 m^2 powierzchni użytkowej):

a) 1 stanowisko na 50 m^2 powierzchni handlowo-magazynowej,

b) 1 stanowisko na 3 stanowiska pracy,

c) 1 stanowisko dla samochodu ciężarowego,

lecz nie mniej niż 2 stanowiska;

4) dla usług biurowych, a w szczególności agencji reklamowych, biur księgowych, biur nieruchomości, biur projektowych, kancelarii, instytucji finansowych lub ubezpieczeniowych – 1 stanowisko na każde 20 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 stanowisko;
5) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych i innych podobnych – 1 stanowisko na 20 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 stanowiska;
6) dla kościołów i kaplic - 1 stanowisko na każde 60 m^2 powierzchni użytkowej;
7) dla restauracji, kawiarni:

a) 1 stanowisko na każde 4 miejsca konsumpcyjne wewnątrz budynku,

b) 1 stanowisko na każde 8 miejsc konsumpcyjnych na zewnątrz budynku;

8) dla barów, klubów – 1 stanowisko na każde 30 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 stanowisko;
9) dla usług oświaty i edukacji:

a) przedszkoli i żłobków - 1 stanowisko na 40 m² powierzchni użytkowej oraz 1 stanowisko na 2 stanowiska pracy,

b) szkół podstawowych - 1 stanowisko na 100 m^2 powierzchni użytkowej oraz 1 stanowisko na 2 stanowiska pracy;

10) dla usług zdrowia i opieki medycznej:

a) 2 stanowiska na 1 gabinet,

b) 2 stanowiska na 3 stanowiska pracy;

11) dla pozostałych usług – 1 stanowisko na każde 20 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 stanowisko.

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 (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 470 z późn. zm.), ustala się nakaz zapewnienia stanowisk 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 postojowych wynosi więcej niż 100.

4. Ustala się dla budynków usługowych nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla rowerów – min. 1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni użytkowej zabudowy.

5. Ustala się sposoby realizacji stanowisk postojowych, o których mowa w **ust. 2 i 3**, dla terenów oznaczonych symbolami: **MN1 – MN17, UO1, UK1, RM1 – RM2**, w formie:

1) parkingów terenowych,
2) garaży: nadziemnych, wbudowanych w budynki, podziemnych.

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

§ 22

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**;
2) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
3) w **zakresie bezprzewodowej łączności** dopuszczenie lokalizacji w terenach o symbolach: **MN1 – MN17, RM1 – RM2** wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
4) w **zakresie zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom – dopuszczenie dostawy wody z sieci wodociągowej, w tym z istniejących wodociągów: Ø63 mm, Ø90 mm, Ø110 mm, Ø160 mm, Ø200 mm, Ø1200 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
5) w **zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzenia do sieci kanalizacji sanitarnej, w tym istniejących kanałów: Ø100 mm, Ø110 mm, Ø160 mm, Ø200 mm, Ø250 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
6) w **zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych, z dopuszczeniem odprowadzania do wód powierzchniowych śródlądowych oraz sieci kanalizacji deszczowej, w tym istniejących kanałów: Ø100 mm, Ø110 mm, Ø160 mm, Ø200 mm, Ø315 mm, Ø400 mm, Ø500 mm, Ø630 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
7) w **zakresie zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw z:

a) odnawialnych źródeł energii,

b) urządzeń zapewniających dostawy ciepła w kogeneracji,

c) indywidualnych źródeł ciepła,

d) zdalaczynnej sieci ciepłowniczej zlokalizowanej poza obszarem planu,

e) sieci elektroenergetycznej;

8) w **zakresie zaopatrzenia w gaz** - dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów: Ø32 mm, Ø40 mm, Ø50 mm, Ø63 mm, Ø80 mm, Ø90 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
9) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** dopuszczenie dostaw z:

a) sieci elektroenergetycznej, w tym z linii elektroenergetycznych: średniego napięcia lub niskiego napięcia, oznaczonych na mapie zasadniczej,

b) odnawialnych źródeł energii,

c) urządzeń zapewniających dostawy energii elektrycznej w kogeneracji;

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

a) 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 regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi,

b) nakaz postępowania z odpadami zgodnie z ustawą z 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 797z późn. zm.).

Rozdział 5.
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

§ 23

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**;

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 (t. j. Dz.U. 2020 poz. 1219):

a) w terenach o symbolach: **MN1 – MN17** jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,

b) w terenie o symbolu **UO1** jak dla „terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”,

c) w terenie o symbolu **US1, US2** jak dla „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych”.

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

§ 24

Obszar planu częściowo zlokalizowany jest w terenie górniczym KWK Bolesław Śmiały – Łaziska II, którego granice oznaczono na rysunku planu.

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

§ 25

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

1) minimalna powierzchnia działki w terenach o symbolach:

a) **MN1** – **MN17** – 600 m²,

b) **UO1, UK1** – 1000 m²,

c) **US1, US2** – 1500 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki w terenach o symbolach:

a) **MN1** – **MN17** – 18,0 m,

b) **UO1, UK1** – 25,0 m,

c) **US1, US2** – 30,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od min. 80° do maks. 100°.

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

Rozdział 8.
STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁUWZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU

§ 26

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

Rozdział 9.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 27

W obszarze planu ustala się tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, oznaczone następującymi symbolami: **KDL1–KDL2**, **KDD1–KDD10**, **KS1**.

§ 28

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 29

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

http://bip.umtychy.pl/index.php?action=PobierzPlik&id=489973

ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR ...../...../20
RADY MIASTA TYCHY
Z DNIA 27 SIERPNIA 2020 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI OSIEDLA WILKOWYJE W TYCHACH - ETAP III

RYSUNEK PLANU — SKALA 1 : 1 000

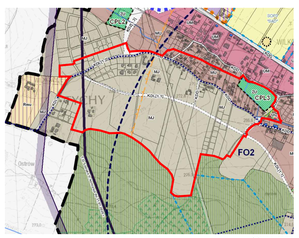
N

0 25 50

MN1 MN2 MN3 MN4 MN5 MN6 MN7 MN8 MN9 MN10 MN11 MN12 MN13 MN14 MN15 MN16 MN17
R1 R2 RM1 RM2
ZP1 ZP2 ZP3 UK1 UO1 US1 US2 WS1 WS2 KS1
Z1 Z2
KDL1 KDL2 KDD1 KDD2 KDD3 KDD4 KDD5 KDD6 KDD7 KDD8 KDD9 KDD10
KDW1 KDW2 KDW3
W Ø 1200 "Go-Cza I"
SN 20 kV
DN159 CN
ul. Wilkowyjska
ul. Wodna

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

RYSUNEK STUDIUM LEGENDA



SKALA 1 : 10 000

OZNACZENIA

granice obszaru planu

ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ

KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW

MU - obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MU - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej
UZ - obszary usług społecznych z zielenią urządzoną
ZU - obszary zieleni o funkcji rekreacyjnej i sportowej
KD - obszary dróg (zasięg na klasach: KDP, DP, D, Z, L, D)

OCHRONA ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW ORAZ OCHRONA PRZYRODY

OBSZARY WYMAGAJĄCE OCHRONY I ZACHOWANIA
regionalne korytarze ekologiczne
inne ważniejsze ogólnobiegunowe tereny zieleni
TERENY GÓRNICZE I FILARY OCHRONNE
granice terenów górniczych kopalń węgla kamiennego
FO obszary dla których w złożu kopaliny wyznacza się filar ochronny

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO

KLASYFIKACJA FUNKCJONALNA DRÓG PUBLICZNYCH
KDZ - droga zbiorcza
KDL - droga lokalna
KDD - droga dojazdowa (wybrane)
D / S — drogi zbiorcowe
(numer odcinka - zgodnie z tekstem)

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- granice obszaru planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- UO - teren zabudowy usługowej w zakresie usług społecznych
- UK - teren zabudowy usługowej w zakresie kultu religijnego
- US - tereny sportu i rekreacji
- RM - tereny zabudowy zagrodowej
- R - tereny rolnicze
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- Z - tereny zieleni
- WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- KS - teren parkingu
- KDL - tereny komunikacji - drogi publiczne klasy lokalnej
- KDD - tereny komunikacji - drogi publiczne klasy dojazdowej
- KDW - tereny komunikacji - drogi wewnętrzne

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- granica terenu górniczego KWK Bolesław Śmiały - Łaziska II
- SN 20kV - istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 20 kV
- W Ø 1200 - istniejąca sieć wodociągowa magistralna "Go-Cza I"
- DN159 CN - istniejąca sieć gazowa podwyższonego ciśnienia relacji Szopienice - Przygodzice
- strefa zalewu wodami o prawdopodobieństwie pojawienia się p - 1% - na podstawie opracowania z 2009 r. firmy MGGP S. A. z Krakowa pn. „Strefa zalewu wodami o prawdopodobieństwie pojawienia się p - 1% wraz z koncepcją ochrony przeciwpowodziowej".

http://bip.umtychy.pl/index.php?action=PobierzPlik&id=486973

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr ……/……/20

Rady Miasta Tychy

z dnia 27 sierpnia 2020 r.

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach – etap III

1. Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 2 kwietnia 2019 r. do 2 maja 2019 r.** projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach – etap III w wyznaczonym terminie (tj. do dnia 16 maja 2019 r.), wniesiono następujące uwagi:

1) uwagę złożoną przez osobę fizyczną, w dniu 3 kwietnia 2019 r. (pismo z dnia 3 kwietnia 2019 r.), dotyczącą zmiany terenów rolniczych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z uwzględnieniem przebiegu drogi wewnętrznej zgodnie z załącznikiem;
2) uwagę złożoną przez osobę fizyczną, w dniu 29 kwietnia 2019 r. (pismo z dnia 29 kwietnia 2019 r.), dotyczącą zmiany przebiegu drogi o symbolu KDL2 na działce o numerze ewidencyjnym 716/30;
3) uwagę złożoną przez osoby fizyczne, w dniu 2 maja 2019 r. (pismo z dnia 2 maja 2019 r.), dotyczącą przeznaczenia działki, o numerze ewidencyjnym 360/42, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
4) uwagę złożoną przez osobę fizyczną, w dniu 6 maja 2019 r. (pismo z dnia 6 maja 2019 r.), dotyczącą korekty przebiegu drogi KDL2 poza obrys nieruchomości o numerze ewidencyjnym 714/30;
5) uwaga złożona przez osoby fizyczne, w dniu 13 maja 2019 r. (pismo z dnia 9 maja 2019 r.), dotycząca likwidację drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW1;
6) uwaga złożona przez osoby fizyczne, w dniu 13 maja 2019 r. (pismo z dnia 9 maja 2019 r.), dotycząca rezygnacji z przebiegu drogi KDL2 po działkach 1446/35, 913/35;
7) uwagę złożoną przez osoby fizyczne, w 14 maja 2019 r. (pismo z dnia 13 maja 2019 r.), dotyczącą przeznaczenia działek, o numerach ewidencyjnych 913/35, 914/35, 915/35, 916/35, 917/35, 918/35, 920/37, na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
8) uwagę złożoną przez osobę fizyczną, w dniu 14 maja 2019 r. (pismo z dnia 14 maja 2019 r.), dotyczącą przeznaczenia działek, o numerach ewidencyjnych 913/35, 914/35, 915/35, 916/35, 917/35, 920/37, na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
9) uwaga złożona przez osoby fizyczne, w dniu 13 maja 2019r. (pismo z dnia 13maja 2019 r.), dotycząca przeznaczenia działek, o numerach ewidencyjnych 920/37, 1441/35, 1462/35, 1466/35, 1467/35 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
10) uwaga złożona przez osoby fizyczne, w dniu 13 maja 2019r. (pismo z dnia 13maja 2019 r.), dotycząca likwidacji drogi KDW1 oraz zniesienia linii zabudowy;
11) uwagę złożoną przez osobę fizyczną, w dniu 15 maja 2019 r. (pismo z dnia 15 maja 2019 r.), dotyczącą przesunięcia drogi KDL2, tak by proporcjonalnie zajmowała działki po obu stronach planowanej inwestycji;
12) uwagę złożoną przez osobę fizyczną w dniu 16 maja 2019 r. (pismo z dnia 14 maja 2019 r.), dotyczącą przeznaczenia działki, o numerze ewidencyjnym 613/48, na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
13) uwagę złożoną przez osobę fizyczną w dniu 16 maja 2019 r. (pismo z dnia 14 maja 2019 r.), dotyczącą przeznaczenia działek, o numerach ewidencyjnych 612/48, 592/48 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
14) uwagę złożona przez osoby fizyczne w dniu 16 maja 2019 r. (pismo z dnia 14 maja 2019 r.), dotyczącą likwidacji drogi KDD4;
15) uwagę złożona przez osoby fizyczne w dniu 16 maja 2019 r. (pismo z dnia 14 maja 2019 r.), dotyczącą przeznaczenia terenu od strony południowej planowanej drogi KDL2 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

16) uwagę złożoną przez osobę fizyczną w dniu 16 maja 2019 r. (pismo z dnia 14 maja 2019 r.), dotyczącą przeznaczenia działek, o numerach ewidencyjnych 611/48, 592/48 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
17) uwagę złożoną przez osobę fizyczną w dniu 16 maja 2019 r. (pismo z dnia 14 maja 2019 r.), dotyczącą przeznaczenia działek, o numerach ewidencyjnych 614/48, 592/48 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
18) uwagę złożoną przez osoby fizyczne, czterema pismami o tej samej treści, w dniu 16 maja 2019 r. (pismo z dnia 16 maja 2019 r.), dotycząca wykupu całości działki 690/48, jeżeli jej część zostanie przeznaczona pod drogę;
19) uwagę złożoną przez osoby fizyczne, czterema pismami o tej samej treści, w dniu 16 maja 2019 r. (pismo z dnia 16 maja 2019 r.), dotycząca przeznaczenia działki, o numerze ewidencyjnym 691/48, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
20) uwagę złożoną przez osoby fizyczne w dniu 16 maja 2019 r., dotycząca przeznaczenia działek, o numerach ewidencyjnych 616/48, 617/48, 618/48, 619/48 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
21) uwagę złożoną przez osoby fizyczne w dniu 16 maja 2019 r., dotycząca zwężenia szerokości w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KDD4.

2. Rada Miasta Tychy postanawia, że:

1) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 1**, została **przyjęta**;
2) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 2**, została **przyjęta**;
3) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 3**, została **przyjęta w części**, poprzez przeznaczenie północnego fragmentu wnioskowanego obszaru na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zachowanie terenów rolniczych na południowej części wnioskowanej działki ma na celu zapobieganie negatywnym skutkom związanym z rozpraszaniem zabudowy. Zgodnie z przepisami art. 1 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez lokalizowanie nowej zabudowy w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy lub na innych terenach wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy, przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się mi. in. najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej. Takie rozwiązanie sprzyja zapewnieniu odpowiedniego środowiska zamieszkania w omawianym terenie oraz ochronie kompozycji urbanistycznej obszaru;
4) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 4**, została **odrzucona**, ze względu na konieczność wyznaczania trójkątów widoczności - przy zbliżaniu się do skrzyżowania po drodze podporządkowanej powinna być zapewniona widoczność drogi z pierwszeństwem przejazdu umożliwiająca podjęcie decyzji o wykonaniu zamierzonego manewru lub o konieczności zatrzymania się przed skrzyżowaniem. Poprawny układ komunikacyjny jest podstawą prawidłowego funkcjonowania struktury osadniczej;
5) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 5**, została **przyjęta**;
6) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 6**, została **przyjęta**;
7) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 7**, została **przyjęta w części**, poprzez przeznaczenie działek o numerach ewidencyjnych 913/35, 914/35, 915/35, 916/35, 917/35 oraz północnego fragmentu działki 920/37 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uwagę odrzucono dla działki 918/35 oraz fragmentów działki 920/37 (tj. dla fragmentu przeznaczonego pod drogę o symbolu KDL2 oraz dla fragmentu w południowej części, dla którego pozostawiono przeznaczenie rolnicze, stanowiące obszar rezerwy terenowej pod zabudowę - do przeznaczenia w kolejnych edycjach planu miejscowego). Uzasadnienie przyjętych rozwiązań jak w **pkt 1**;
8) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 8**, została **przyjęta w części**, poprzez przeznaczenie działek o numerach ewidencyjnych 913/35, 914/35, 915/35, 916/35, 917/35 oraz północnego fragmentu działki 920/37 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uwagę odrzucono dla fragmentów działki 920/37 (tj. dla fragmentu przeznaczonego pod drogę o symbolu KDL2 oraz dla fragmentu w południowej części, dla którego pozostawiono przeznaczenie rolnicze, stanowiące obszar rezerwy terenowej pod zabudowę - do przeznaczenia w kolejnych edycjach planu miejscowego). Uzasadnienie przyjętych rozwiązań jak w **pkt 1**;

9) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 9**, została **przyjęta w części**, poprzez przeznaczenie działek o numerach ewidencyjnych, 1441/35, 1462/35, 1466/35 pod zabudowę mieszkaniową. Uwagę odrzucono dla działki 1467/35, oraz fragmentów działki 920/37 (tj. dla fragmentu przeznaczonego pod drogę o symbolu KDL2 oraz dla fragmentu w południowej części, dla którego pozostawiono przeznaczenie rolnicze, stanowiące obszar rezerwy terenowej pod zabudowę - do przeznaczenia w kolejnych edycjach planu miejscowego). Uzasadnienie przyjętych rozwiązań jak w **pkt 1**;
10) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 10**, została **przyjęta**;
11) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 11**, została **przyjęta w części**, poprzez przesunięcie skrzyżowania drogi KDL2 z drogą KDL1 w kierunku północnym;
12) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 12**, została **odrzucona**, ponieważ zachowanie terenów rolniczych na wnioskowanej działce ma na celu zapobieganie negatywnym skutkom związanym z rozpraszaniem zabudowy. Zgodnie z przepisami art. 1 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez lokalizowanie nowej zabudowy w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy lub na innych terenach wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy, przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się mi. in. najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej. Takie rozwiązanie sprzyja zapewnieniu odpowiedniego środowiska zamieszkania w omawianym terenie oraz ochronie kompozycji urbanistycznej obszaru.
13) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 13**, została **odrzucona** - uzasadnienie przyjętych rozwiązań jak w **pkt 7**;
14) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 14**, została **odrzucona**, ze względu na konieczność zapewnienia właściwych powiązań komunikacyjnych dla obsługi nowo wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wkraczając z zabudową na tereny niezainwestowane, należy kształtować strukturę osadniczą dążąc do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Poprawny układ komunikacyjny jest podstawą prawidłowego funkcjonowania tej struktury osadniczej i umożliwia rozwój zabudowy;
15) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 15**, została **przyjęta**;
16) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 16**, została **odrzucona** - uzasadnienie przyjętych rozwiązań jak w **pkt 7**;
17) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 17**, została **przyjęta**;
18) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 18**, została **odrzucona jako bezprzedmiotowa**, ponieważ plan miejscowy przeznacza teren pod określone cele. Kwestie wykupów terenu przeznaczonych pod drogi regulują ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz o gospodarce nieruchomościami;
19) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 19**, została **przyjęta w części**, poprzez przeznaczenie północnego fragmentu działki 691/48 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uwagę odrzucono dla fragmentów wnioskowanej działki (tj. dla fragmentu przeznaczonego pod drogę o symbolu KDL2 oraz dla fragmentu w południowej części, dla którego pozostawiono przeznaczenie rolnicze, stanowiące obszar rezerwy terenowej pod zabudowę - do przeznaczenia w kolejnych edycjach planu miejscowego). Uzasadnienie przyjętych rozwiązań jak w **pkt 1**;
20) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 20**, została **przyjęta w części**, poprzez przeznaczenie działek o numerach ewidencyjnych 618/48, 619/48 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uwagę odrzucono dla działek 616/48, 617/48. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań jak w **pkt 1**;
21) uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 21**, została **odrzucona**, ze względu na konieczność zapewnienia właściwych powiązań komunikacyjnych dla obsługi nowo wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodnie z przepisami art. 7 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r., poz. 124) Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających nie powinna być mniejsza niż 10 m. Przepis dopuszcza zawężenie drogi w wyjątkowych wypadkach, uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, które w tym wypadku nie występują. Poprawny układ komunikacyjny jest podstawą prawidłowego funkcjonowania tej struktury osadniczej i umożliwia rozwój zabudowy.

3. Rada Miasta Tychy stwierdza, że do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 27 stycznia 2020 r. do 24 lutego 2020 r.** projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach – etap III w wyznaczonym terminie (tj. do dnia 9 marca 2020 r.), wniesiono następujące uwagi:

1) uwagę złożoną przez osoby fizyczne 24 lutego 2020 r., dotyczącą dopuszczenia budowy domu z płaskim dachem na terenie o symbolu MN6;
2) uwagę złożoną przez osoby fizyczne 3 marca 2020 r., dotyczącą powiększenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu MN2 w ramach działki nr 859/47;
3) uwagę złożoną przez osoby fizyczne 3 marca 2020 r., dotyczącą zmiany przeznaczenia terenu rolniczego na teren sportu i rekreacji;
4) uwagę złożoną przez osoby fizyczne 6 marca 2020 r., dotyczącą odstąpienia od zabudowy zagrodowej dla części terenu o symbolu RM1 i przeznaczenia go na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
5) uwagę złożoną przez osoby fizyczne 6 marca 2020 r., dotyczącą zmiany parametrów przyjętych dla terenu o symbolu MN2 na przyjęte dla terenu MN3 – **odrzucić**.
6) uwagę złożoną przez osoby fizyczne 6 marca 2020 r., dotyczącą zmiany przeznaczenia działek nr 611/48, 612/48, 613/48 i pozostałej części działki nr 529/48 stanowiących tereny rolnicze na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
7) uwagę złożoną przez osobę fizyczną 9 marca 2020 r., dotyczącą zmiany przeznaczenia działki nr 617/48 na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
8) dwie uwagi złożone przez osoby fizyczne 9 marca 2020 r., dotyczące zwiększenia wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy dla terenu o symbolu MN2;
9) dwie uwagi złożone przez osoby fizyczne 9 marca 2020 r., dotyczące przywrócenia zjazdu z drogi o symbolu KDL2 naprzeciwko drogi o symbolu KDD4;
10) uwagę złożoną przez osoby fizyczne 9 marca 2020 r., dotyczącą zmniejszenia szerokości pasa drogowego terenu o symbolu KDD4;
11) uwagę złożoną przez osoby fizyczne 9 marca 2020 r., dotyczącą zmiany przeznaczenia działki nr 616/48 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Rada Miasta Tychy postanawia, że

1) uwaga, o której mowa w **ust. 3 pkt 1**, została **odrzucona**, ze względu na specyfikę terenu (tj. podmiejski charakter dzielnicy z dominacją zabudowy z dachami spadzistymi, położenie w terenach jeszcze niezabudowanych). Ponadto, z uwagi na lokalne uwarunkowania i cel gospodarki przestrzennej, jakim jest prowadzenie procesów urbanizacji w sposób zaplanowany spójne ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania przestrzennego (w tym utrzymanie jednorodnej geometrii dachów), pozwolą na zagospodarowanie nowych terenów w sposób uporządkowany i harmonijny. W związku z powyższym w rozwiązaniach planistycznych przyjęto dachy spadziste dla wszystkich nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną położonych na południe od planowanej drogi lokalnej o symbolu KDL2;
2) uwaga, o której mowa w **ust. 3 pkt 2**, została **przyjęta**;
3) uwaga, o której mowa w **ust. 3 pkt 3**, została **odrzucona**, ponieważ zgodnie z przepisami art. 1 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez lokalizowanie nowej zabudowy w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy lub na innych terenach wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy, przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się mi. in. najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej. Takie rozwiązanie sprzyja zapewnieniu odpowiedniego środowiska zamieszkania w omawianym terenie oraz ochronie kompozycji urbanistycznej obszaru. W założeniach planistycznych przyjęto, że tereny położone na południe od linii rozgraniczających tereny MN2, MN5, MN6, MN9 pozostawiono jako tereny rolnicze zgodnie ze stanem istniejącym i mogą stanowić rezerwę dla ich zagospodarowania w przyszłości;
4) uwaga, o której mowa w **ust. 3 pkt 4**, została **przyjęta**;
5) uwaga, o której mowa w **ust. 3 pkt 5**, została **odrzucona**, ze względu na lokalizację terenu (tj. obszar podmiejski, w sąsiedztwie terenów otwartych i leśnych) założeniem planu jest łagodzenie

wpływu urbanizacji nowych terenów zarówno na aktualną jakość zamieszkania w dzielnicy, jak i środowisko naturalne, poprzez kształtowanie nowej zabudowy z mniejszą intensywnością niż na terenach silniej zurbanizowanych. Z tego też względu dla wszystkich terenów położonych na południe od projektowanej drogi lokalnej o symbolu KDL2 przyjęto inne parametry i wskaźniki niż na terenach po stronie północnej, w tym o symbolu MN3;
6) uwaga, o której mowa w **ust. 3 pkt 6**, została **przyjęta w części** dotyczącej działek nr 612/48 i 613/48, a w pozostałej części odrzucona - uzasadnienie jak w **pkt 2**;
7) uwaga, o której mowa w **ust. 3 pkt 7**, została **przyjęta**;
8) uwagi, o których mowa w **ust. 3 pkt 8**, zostały **odrzucone** - uzasadnienie jak w **pkt 3**;
9) uwagi, o których mowa w **ust. 3 pkt 9**, zostały **odrzucone**, ponieważ planowany publiczny układ komunikacyjny nie przewiduje przedłużenia drogi o symbolu KDD4 w kierunku południowym, a obsługa komunikacyjna terenu MN2 będzie realizowana w postaci dróg wewnętrznych;
10) uwaga, o której mowa w **ust. 3 pkt 10**, została **przyjęta**;
11) uwaga, o której mowa w **ust. 3 pkt 11**, została **odrzucona** - uzasadnienie jak w **pkt 2.**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr ……/……/20

Rady Miasta Tychy

z dnia 27 sierpnia 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 położonego w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach – etap III

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 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 położonego w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach – etap III zalicza się zagospodarowanie pasów drogowych wskazanych w uchwale jako tereny komunikacji: drogi publiczne klasy lokalnej, drogi publiczne klasy dojazdowej i teren parkingu, oznaczone symbolami **KDL1, KDL2, KDD1-KDD10** i **KS1**;
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.

Uzasadnienie

Podjęcie niniejszej uchwały stanowi III etap realizacji Uchwały Nr 0150/XXV/561/08 Rady Miasta Tychy z dnia 27 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części dzielnicy Wilkowyje zmienionej Uchwałą Nr XXXIV/704/13 Rady Miasta Tychy z dnia 26 września 2013 r.

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 53,5 ha położony przy ul. Wierzbowej od zachodu i Szkolnej od północy, ul. Wilczej od wschodu, lesie od południa. Obszar objęty planem jest w północnej części zabudowany. W jego wschodniej części zlokalizowane są budynki usługowe, w tym z zakresu usług społecznych i kultu religijnego, natomiast centralna i południowa część stanowią tereny rolnicze. Obszar opracowania przecina wodociąg magistralny, a w zabudowanej części wyposażony jest w infrastrukturę techniczną, w tym m.in. wodno-kanalizacyjną oraz energię elektryczną.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy" (Uchwała Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.), zwanego dalej Studium, obszar opracowania planu został objęty następującą jednostką planistyczną:

- MJ - „obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej",

- MU - „obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej",

- U/Z - „obszary usług społecznych z zielenią urządzoną",

- ZU - „obszary zieleni o funkcji rekreacyjnej i sportowej",

- KD.. - „obszary dróg i placów (w klasach: S(GP), GP, G, Z, L, D),

W obszarze planu zlokalizowany jest teren górniczy KWK Bolesław Śmiały - Łaziska II.

Celem planu miejscowego jest przyjęcie regulacji dotyczących zagospodarowania przestrzeni, uwzględniających wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych przestrzeni, aspektów środowiskowych i społecznych, a także walorów ekonomicznych przestrzenni i prawa własności. Uruchomienie nowych terenów inwestycyjnych w sposób zaplanowany umożliwi realizacja drogi lokalnej, której orientacyjny przebieg został wskazany na rysunku Studium.

Zakres przedmiotowy ustaleń niniejszej uchwały wynika z analizy dyspozycji art. 15 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) w odniesieniu do istniejących uwarunkowań przestrzennych obszaru planu. W związku z tym, w planie nie określono:

- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,

- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ze względu na brak terenów, dla których istnieje konieczność ustanowienia wskazanych warunków oraz ograniczeń,

- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów, z uwagi na brak przesłanek i potrzeby ustalenia takiego użytkowania.

W przedmiocie przeznaczenia terenów, wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów, a także zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, plan realizuje politykę przestrzenną określoną w obowiązującym Studium. W związku z powyższym, przyjęta w planie struktura przestrzenno-funkcjonalna oraz zasady zabudowy i zagospodarowania w odniesieniu do poszczególnych terenów, są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego przyjętymi w Studium. Jednocześnie plan uwzględnia istniejące elementy zabudowy i zagospodarowania

obszaru, które można pogodzić z wymogami kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, dopuszczając m.in. przebudowę istniejących budynków, które nie spełniają ustalonych w planie zasad zabudowy i zagospodarowania. Jest to zgodne z ustaleniami Studium, które w określonych przypadkach dopuszcza przyjęcie w planie przeznaczeń wynikających ze stanu istniejącego i innych niż kierunki zagospodarowania.

Katalog przeznaczenia terenów przyjętych w przedmiotowym dokumencie przedstawia się następująco:

1) **MN1** – **MN17** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **UO1** – teren zabudowy usługowej w zakresie usług społecznych;

3) **UK1** – teren zabudowy usługowej w zakresie kultu religijnego;

4) **US1, US2** - tereny sportu i rekreacji;

5) **RM1, RM2** - tereny zabudowy zagrodowej;

6) **R1, R2** - tereny rolnicze;

7) **ZP1** – **ZP3** - tereny zieleni urządzonej;

8) **Z1**, **Z2** - tereny zieleni;

9) **WS1, WS2** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

10) **KS1** - teren parkingu;

11) **KDL1**, **KDL2** - tereny komunikacji – drogi publiczne klasy lokalnej;

12) **KDD1** – **KDD10** - tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej;

13) **KDW1** – **KDW3** - tereny komunikacji – drogi wewnętrzne.

W trakcie sporządzania niniejszego planu uwzględniono wymogi określone w art. 1 ust. 2 - 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1) Wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe

Wymagania ładu przestrzennego uwzględniono, w szczególności poprzez określenie przeznaczeń terenów, parametrów oraz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, które ustalano analizując istniejące zagospodarowanie terenu, kontekst otoczenia i potrzeby rozwojowe miasta.

Ustalone w planie linie zabudowy, zwłaszcza wzdłuż terenów dróg, mają na celu kształtowanie, w miarę możliwości, harmonijnej i czytelnej linii zabudowy. Ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, tj. geometria dachów i wysokość obiektów budowlanych, zostały określone w oparciu o uwarunkowania lokalne.

W zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej głównym celem planu jest podniesienie standardu zagospodarowania i zabudowy obszaru oraz wskazanie możliwości i form jego dalszego zainwestowania zgodnego obecnymi uwarunkowaniami i potrzebami. Zachowanie terenów rolniczych w południowej części obszaru opracowania ma na celu zapobieganie negatywnym skutkom związanym z rozpraszaniem zabudowy. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez lokalizowanie nowej zabudowy w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy lub na innych terenach wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy, przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się mi. in. najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej. Takie rozwiązanie sprzyja zapewnieniu odpowiedniego środowiska zamieszkania w omawianym terenie oraz ochronie kompozycji urbanistycznej obszaru.

Ważnym celem było utrwalenie podstawowego układu komunikacyjnego, poprzez wskazanie dróg

publicznych klasy lokalnej i dojazdowej, uzupełniających je dróg wewnętrznych, a także rozbudowę tego układu przede wszystkim o nową drogę publiczną klasy lokalnej.

Walory krajobrazowe są chronione w szczególności poprzez dopuszczenie zabudowy w pierwszej kolejności przy istniejących i wyznaczonych drogach, a także określenie: formy zabudowy, parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, minimalnej procentowej powierzchni biologicznie czynnej, rodzajów i geometrii dachów, zasad dotyczących infrastruktury technicznej, zwłaszcza służącej publicznej łączności bezprzewodowej.

2) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze planu nie są zlokalizowane zabytki ani dobra kultury współczesnej.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Plan miejscowy poprzez ustalenie minimalnych wartości powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów pozwala na zachowanie równowagi przyrodniczej, przy równoczesnym rozwoju zabudowy i zagospodarowania obszaru objętego planem. Ustalenia planu w zakresie infrastruktury technicznej, w tym odprowadzania ścieków albo dostarczenia ciepła, ograniczają lub przeciwdziałają emisji zanieczyszczeń do środowiska. Plan wprowadza dopuszczenie odprowadzania ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej. W zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło ustalenia planu określają katalog dopuszczalnych źródeł ciepła, w tym źródła odnawialne, mając na względzie zmniejszenie zanieczyszczenia środowiska atmosferycznego wynikające z tzw. niskiej emisji.

W toku prac planistycznych przeprowadzono *strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko*W granicach opracowania planu miejscowego nie występują zasoby i składniki przyrody chronione przepisami Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55 z późn. zm.), a także brak jest gruntów rolnych i leśnych.

W toku prac planistycznych przeprowadzono *strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko* niniejszego dokumentu, a projekt planu miejscowego i przyjęte rozwiązania planistyczne uzyskały pozytywną ocenę organów opiniujących i uzgadniających.

4) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ustalenia planu miejscowego realizują przedmiotowe aspekty poprzez:

- określenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,

- uwzględnienie przepisów techniczno-budowlanych w rozwiązaniach projektowych planu, w tym

dotyczących: minimalnych szerokości pasów drogowych, odległości budynków od dróg publicznych,

- dopuszczenie realizacji pochylni dla niepełnosprawnych poza nieprzekraczalnymi liniami

zabudowy ustalonymi w planie,

- nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych, poza drogami

publicznymi, strefami ruchu lub strefami zamieszkania.

5) Walory ekonomiczne przestrzeni i potrzeby interesu publicznego, wpływ na finanse publiczne oraz prawo własności.

Rozwiązania projektowe planu miejscowego uwzględniają walory ekonomiczne obszaru opracowania planu i jego położenie w strukturze przestrzennej Miasta Tychy, poprzez racjonalne i efektywne wykorzystanie przestrzeni. Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne został określony w Prognozie skutków finansowych.

Plan miejscowy uwzględnia prawa nabyte właścicieli nieruchomości, poprzez dopuszczenie m.in. przebudowy lub termomodernizacji budynków, które istnieją w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie i nie spełniają ustaleń dla poszczególnych terenów.

6) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, organy opiniujące lub uzgadniające projekt planu w tym zakresie nie wniosły żadnych uwag.

7) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Obszar planu częściowo obejmuje tereny zurbanizowane uzbrojone w infrastrukturę techniczną, zapewniając możliwość zaopatrzenia w wodę, odprowadzanie ścieków sanitarnych i deszczowych, zasilania w energię i gaz, a także łączność telekomunikacyjną. Dalsze potrzeby rozwoju infrastruktury zostały uwzględnione poprzez dopuszczenie lokalizacji, przebudowy, modernizacji lub zmiany przebiegu i lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym urządzeń technicznych służących bezprzewodowej łączności publicznej.

8) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur.

Udział osób zainteresowanych procedurą planistyczną niniejszego planu został zagwarantowany poprzez proces konsultacji społecznych, obejmujący wyłożenia do publicznego wglądu w dniach: od 2 kwietnia 2019 r. do 2 maja 2019 r., z dyskusją publiczną w dniu 10 kwietnia 2019 r., oraz od 27 stycznia 2020 r. do 24 lutego 2020 r., z dyskusją publiczną w dniu 30 stycznia 2020 r.

Informacje o prowadzonych konsultacjach rozpowszechniane były m.in. poprzez główną stronę internetową Miasta Tychy (www.umtychy.pl) oraz profil miasta na portalu społecznościowym Facebook. Dodatkowo formalne wyłożenie poprzedzone było obwieszczeniem, zamieszczonym w Biuletynie Informacji Publicznej (bip.umtychy.pl) i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Tychy oraz ogłoszeniem publikowanym w prasie lokalnej w tygodniku Twoje Tychy. Ponadto prowadzono konsultacje w trybie Uchwały Nr 0150/XLVI/1036/10 Rady Miasta Tychy z dnia 26 sierpnia 2010 r. w sprawie: *szczegółowego sposobu konsultowania z organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 Ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji* oraz Uchwały Nr III/42/18 Rady Miasta Tychy z dnia 20 grudnia 2018 r. w sprawie: *zasad i trybu przeprowadzania konsultacji z mieszkańcami miasta Tychy*.

W wyniku procesu konsultacji społecznych zmienione zostały pierwotne rozwiązania projektu planu miejscowego dotyczące przeznaczeń terenów i układu komunikacyjnego.

Uwagi dotyczące niniejszego planu złożone w toku wyłożenia publicznego zostały rozpatrzone Zarządzeniami Prezydenta Miasta Tychy, które opublikowano w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Tychy.

9) Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnianiu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów oraz lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Obszar opracowania planu obsługiwany jest przede wszystkim przez drogi klasy lokalnej (istniejące - ul. Wierzbową i ul. Szkolną, planowaną - oznaczoną symbolem KDL2) oraz dojazdowej, łączącej wspomniane drogi lokalne, a także uzupełniające drogi wewnętrzne.

Okresowa analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym dotycząca okresu od 2011 r. do czerwca 2018 r. nie zawiera szczególnych ustaleń i zaleceń dla obszaru przedmiotowego planu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części dzielnicy Wilkowyje - etap III po uchwaleniu przez Radę Miasta Tychy i ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego stanowić będzie akt prawa miejscowego obowiązujący od dnia wejścia planu w życie tj. po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

http://bip.umtychy.pl/index.php?action=PobierzPlik&id=486973

Dotyczy Uchwały Rady Miasta Tychy w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części osiedla Wilkowyje – etap III.

Opracował: GŁÓWNY SPECJALISTA Referatu Planowania Przestrzennego mgr Michał Lorbiecki 3-08-20 (data i podpis pracownika) KIEROWNIK Referatu Planowania Przestrzennego Wydziału Planowania Przestrzennego i Urbanistyki mgr inż. arch. Katarzyna Antończak		Numer nadany przez DUR: DUR.0006.108.2020
Zatwierdził pod względem merytorycznym: NACZELNIK Wydziału Planowania Przestrzennego i Urbanistyki mgr inż. arch. Magdalena Zdebel 03.08.2020 r. (data, podpis i pieczątka Kierownika)		Projekt uchwały kieruję na: KGPI Sesję-VIII PRZEWODNICZĄCA RADY MIASTA TYCHY Barbara Konieczna 04.08.20 (data, podpis i pieczątka Przewodniczącego Rady Miasta)
Sprawdził pod względem prawnym: Teodor U... Adwokat (data, podpis i pieczątka Radcy prawnego)		Odpowiedzialny pracownik (podmiot) za realizację uchwały: .....
Zatwierdził: ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA DS. GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ mgr Igor Śmietański 4.08.2020 (data, podpis i pieczątka Zastępcy Prezydenta / Skarbnika Miasta / Sekretarza Miasta)		Rozdzielnik: 1. GWP – 2 egz., 2. DUR, 3. Wojewoda Śląski.
Kieruję do Przewodniczącej Rady Miasta Tychy celem przedłożenia pod obrady z up. PREZYDENTA MIASTA Zastępca Prezydenta ds. Gospodarki Przestrzennej mgr Igor Śmietański 4.08.2020 (data, podpis i pieczątka Prezydenta)		

Uwaga! Kierownicy jednostek organizacyjnych Urzędu odpowiedzialni są za nadzorowanie przygotowania projektu uchwały, łącznie z nanoszeniem poprawek wnoszonych przez Prezydenta, komisje Rady, Radę Miasta.

Data wygenerowania dokumentu: 2024-03-29 8:04:42