UCHWAŁA NR……/……/23
RADY MIASTA TYCHY
z dnia …… 2023 r.

w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu położonego przy ulicy Oświęcimskiej w Tychach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 599 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 2022 r., poz. 503 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 terenu położonego przy ulicy Oświęcimskiej 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 terenu położonego przy ulicy Oświęcimskiej w Tychach, zwany dalej planem.

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:
   1) Rozdział 1: Przepisy ogólne;
   2) Rozdział 2: Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu;
   3) Rozdział 3: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustalenia dotyczące kształtowania zagospodarowania terenu w zakresie miejsc do parkowania;
   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 (t.j, Dz. U. 2022, poz.503 z późn. zm.).

§ 2

1. Załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną część jest załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000, zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy” w skali 1 : 10 000 z oznaczeniem granic obszaru planu.
2. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:
   1) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
   2) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.
3. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,9 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację Uchwały Nr XXXVIII/727/22 Rady Miasta Tychy z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Oświęcimskiej w Tychach.

§ 4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:

1) granica obszaru planu,
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
4) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów - zgodnie z **§6** i oznaczeniem na rysunku planu.

§ 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

1) **zabudowa** – obiekty budowlane, w tym budynki lub zespoły budynków, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, w tym: dojazdami, parkingami, garażami, zielenią urządzoną, uzbrojeniem terenu o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
   a) podziemnych obiektów budowlanych, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, parkingów terenowych, schodów zewnętrznych, pochylni,
   b) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 1,5 m;
3) **powierzchnia zabudowy budynków** - powierzchnia zabudowy budynków, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. poz. 1609);
4) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu w granicach działki budowlanej zajęta przez budynki (powierzchnia zabudowy budynków) lub inne obiekty budowlane, w szczególności takie jak: altany, wiaty, garaże, tymczasowe obiekty budowlane.

5) **wysokość budynków** – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 z późn. zm.);
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) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°,
8) **handel wielkopowierzchniowy -** obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

§ 6

W planie wyznacza się teren ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U – teren usług**;

Rozdział 2
Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu

§ 7

Dla **terenu usług**, oznaczonego symbolem: **1U,** ustala się:
1) przeznaczenie – zabudowa usługowa, z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego,
2) zakaz lokalizacji:
   a) terenów gospodarowania odpadami;
   b) miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów, towarów lub surowców poza budynkami,
   c) warsztatów, w tym samochodowych, blacharskich i lakierniczych, usług obsługi pojazdów, w tym myjni samochodowych,
   d) usług powodujących uciążliwości związane z emisją substancji, energii oraz hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 50%;
5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 2,5;
6) wysokość zabudowy – maks. 22,0 m, w tym:
   a) budynków usługowych – maks. 18,0 m,
   b) budynków innych niż wymienione w **lit.a**, wiat wolnostojących – maks. 5,0 m;
6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 20%;
7) geometria dachów:
   a) budynków – dachy płaskie z dopuszczeniem innej geometrii dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych,

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

8) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków:
   a) z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
   b) umożliwiających wegetację roślin;

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

10) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§9**:
   a) wysokość zabudowy – maks. 30,0 m, w tym budynków – maks. 5 m,
   b) nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **1 – 7**.

Rozdział 3
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustalenia dotyczące kształtowania zagospodarowania terenu w zakresie miejsc do parkowania

§ 8

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym z ulicy Oświęcimskiej zlokalizowanej poza obszarem planu.
2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych przy zachowaniu minimalnych wskaźników:
   1) dla usług z zakresu zdrowia i opieki medycznej - 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 75 m^2 powierzchni użytkowej,
   2) dla usług z zakresu opieki i pomocy społecznej - 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 75 m^2 powierzchni użytkowej,
   3) dla usług turystyki, w tym moteli, hoteli, pensjonatów:
      a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 40 m^2 powierzchni użytkowej,
      b) 2 miejsca parkingowe dla samochodów na 3 miejsca pracy,
      c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 3 miejsca pracy,
   4) dla usług biurowych i administracji - 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 20 m^2 powierzchni całkowitej;
   5) dla handlu bez samoobsługi i aptek - 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 50 m^2 powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
   6) dla handlu z samoobsługą (do 2000 m^2 powierzchni użytkowej):
      a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 50 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż po 2 miejsca,
      b) 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 3 miejsca pracy,
      c) 1 miejsce parkingowe dla samochodu dostawczego,
   7) dla usług gastronomii:
      a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 40 m^2 powierzchni użytkowej,

b) 2 miejsca parkingowe dla samochodów na 3 miejsca pracy,
c) 2 miejsca parkingowe dla rowerów na 80 m^2 powierzchni użytkowej,

8) dla usług nauki i edukacji:
   a) przedszkoli i żłobków – 1 miejsce parkingowe dla samochodów i 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 40 m^2 powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce na 2 miejsca pracy,
   b) szkół podstawowych – 1 miejsce parkingowe dla samochodów i 2 miejsca parkingowe dla rowerów na 75 m^2 powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce na 2 miejsca pracy;
9) dla pozostałych usług – 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów, na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;

3. Poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania lub strefami ruchu, o których mowa w art. 12a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 1693 z późn. zm.), ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
   1) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6-15;
   2) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16-40;
   3) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41-100;
   4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi więcej niż 100.
4. Ustala się sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2** i **3**, w formie parkingów terenowych, nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **Rozdziale 2**.
5. Dopuszcza się rezygnację z realizacji nowych miejsc postojowych w przypadku zmiany sposobu użytkowania istniejących lokali.
6. Nakaz lokalizacji miejsc parkingowych dla rowerów w odległości maks. 10 m od wejść do budynku.
7. Ustala się nakaz realizacji nasadzeń drzew w proporcji co najmniej 1 nasadzenie co 4 miejsca parkingowe nowo realizowanych lub remontowanych parkingów terenowych;
8. Ustala się nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych dla nowo realizowanych, przebudowywanych lub remontowanych parkingów terenowych.

Rozdział 4
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 9

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, w tym obiektów liniowych;
2) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;

3) w zakresie **bezprzewodowej łączności publicznej** dopuszczenie lokalizacji urządzeń technicznych na konstrukcjach wsporczych na budynkach lub wolnostojących masztów antenowych;
4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie **ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** – dopuszczenie dostaw wody z sieci wodociągowej, w tym z wodociągów oznaczonych na mapie zasadniczej;
5) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji, w tym do kanałów sanitarnych oznaczonych na mapie zasadniczej;
6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** – dopuszczenie:
   a) zagospodarowania całości lub części wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych,
   b) odprowadzania do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, w tym do istniejących kanałów oznaczonych na mapie zasadniczej, z zastrzeżeniem odpowiedniego zabezpieczenia przed odprowadzeniem wód o natężeniu większym niż przepustowość nominalna sieci i urządzeń, w szczególności poprzez stosowanie odpowiednich urządzeń chłonnych lub retencyjnych regulujących natężenie odprowadzanych wód do sieci;
7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw z:
   a) indywidualnych źródeł ciepła,
   b) odnawialnych źródeł energii,
   c) sieci elektroenergetycznej,
   d) sieci gazowej,
   e) sieci ciepłowniczej, po jej realizacji w obszarze planu;
8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** - dopuszczenie dostawy z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym:
   a) z linii kablowych nN oraz SN, oznaczonych na mapie zasadniczej,
   b) z odnawialnych źródeł energii;
9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, w tym z gazociągów oznaczonych na mapie zasadniczej;
10) w zakresie **telekomunikacji** – dostęp do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii 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 2022 r., poz. 1297 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 2022 r., poz. 699 z późn. zm.).

Rozdział 5
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 10

W obszarze planu ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
   a) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, o której 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) 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 z późn. zm.) w oparciu o art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U z 2021 r., poz. 1973 z późn. zm.) w terenie oznaczonym symbolem **1U:**
   a) dla usług zdrowia i pomocy społecznej – jak terenów domów opieki i szpitali w miastach,
   b) dla usług nauki i edukacji - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Rozdział 6
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 11

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
   1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90º z tolerancją 15%;
   2) szerokość frontów działek - min. 18 m,
   3) powierzchnia działek - min. 400 m²;
2. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału.

Rozdział 7

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

§ 12

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

§ 13

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 14

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