

Projekt

**UCHWAŁA NR ...../...../23  
RADY MIASTA TYCHY**

**z dnia 30 marca 2023 r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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 Kolejowej 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 uchwała**

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Kolejowej w Tychach, zwany dalej planem.

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

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: 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 planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt. 4, 5, 9, 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## § 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 miejscowego;
- 2) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym 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. 0,14 ha, w granicach określonych na rysunku planu, i stanowi realizację Uchwały Nr XXXVIII/726/22 Rady Miasta Tychy z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Kolejowej w Tychach.

## § 4

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

- 1) granica obszaru planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol literowy terenu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania - zgodnie z § 6 oraz oznaczeniem na rysunku planu.

## § 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

- 1) **obszar planu** – wszystkie tereny objęte granicami planu, zgodnie z rysunkami planu;
- 2) **teren** – obszar planu oznaczony symbolem przeznaczenia, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza nieprzekraczalną linią zabudowy: obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji wysuniętych na odległość nie przekraczającą 2 m, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 4) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maks. 12°;
- 5) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektów budowlanych, w tym wysokość:

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

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

6) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu w granicach działki budowlanej zajęta przez budynki (powierzchnia zabudowy budynków) oraz inne obiekty budowlane, których charakterystycznym parametrem jest powierzchnia zabudowy, a zwłaszcza: altany, wiaty;

7) **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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1679);

8) **zabudowa** – obiekt budowlany lub obiekty budowlane, w tym budynki lub zespół budynków, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, w tym: drogi wewnętrzne, dojazdy, budynki gospodarcze, parkingi, zieleń urządzona, uzbrojenie terenu o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;

9) **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 2022 r. poz. 884).

## § 6

W planie wyznacza się teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem **1MNW** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

### Rozdział 2.

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

## § 7

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej**, oznaczonego symbolem **1MNW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 30%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 0,9;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35%;
- 6) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych:
    - dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowych od 25° do 42°,
    - dla budynków lub ich części o wysokości do 5 m - dopuszczenie dachów płaskich,
  - b) budynków innych niż wymienione w lit. a, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 7) wysokość zabudowy – maks. 14 m, w tym wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych – maks. 9 m,
  - b) budynków innych niż wymienione w lit. a, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 4 m;
- 8) dla dachów innych niż płaskie dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej, dla materiałów innych niż naturalne;
- 9) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków:
  - a) z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
  - b) umożliwiających wegetację roślin;
- 10) w przypadku stosowania tynków, nakaz stosowania na co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji, barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami:
  - a) 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016 - odcieni bieli,

b) 1000-1002, 1019, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018 -  
odcieni szarości, beży i zieleni;

11) zakaz:

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

b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży w pasie  
o szerokości 10 m od linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,

c) lokalizacji zespołów garażowych powyżej 2 stanowisk;

12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w §  
9, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6 i 8**, z zastrzeżeniem **§ 9 pkt 3**.

### 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  
Kolejowej zlokalizowanej poza obszarem planu.

2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych, z zachowaniem minimalnego wskaźnika  
2 miejsca na lokal mieszkalny.

3. Dopuszczenie bilansowania liczby miejsc parkingowych wyłącznie w granicach terenu inwestycji lub  
działki budowlanej.

4. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie ustala się nakazu zapewnienia miejsc  
przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc dla rowerów.

5. Ustala się następujące sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2**, w formie:

1) parkingów terenowych;

2) garaży do 2 stanowisk.

### 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) maksymalna wysokość obiektów liniowych 35 m;

4) w zakresie **bezprowadowej łączności** - lokalizacja wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej  
o nieznacznym oddziaływaniu;

5) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie **ochrony przeciwpożarowej  
i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** – dostawy wody z sieci wodociągowej, w tym  
z wodociągu Ø 110 mm zlokalizowanego na terenach sąsiadujących z obszarem planu,  
oznaczonego na mapie zasadniczej;

6) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzenia do istniejącej  
oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej,  
a w szczególności do istniejącego kanału sanitarnego Ø 160 mm, oznaczonego na mapie  
zasadniczej;

7) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych**:

a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej,

b) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, 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;

8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dostawy z:

a) indywidualnych źródeł ciepła,

b) odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych,

c) sieci gazowej,

d) sieci elektroenergetycznej;

9) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dostawy z:

a) sieci elektroenergetycznej, a w szczególności z istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia, oznaczonej na mapie zasadniczej;

b) odnawialnych źródeł energii, w tym z układów hybrydowych;

10) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dostawy z sieci gazowej, w tym z gazociągu Ø 90 mm, oznaczonego na mapie zasadniczej,

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

12) w zakresie **gospodarki odpadami** - nakaz postępowania:

a) z odpadami komunalnymi zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1297 z późn. zm.) oraz uchwałami Rady Miasta Tychy regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi,

b) z odpadami zgodnie z ustawą z 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 699 z późn. zm.).

## **Rozdział 5.**

### **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**

#### **§ 10**

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:

a) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w **§ 7**,

b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **§ 9**;

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 (t.j. 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. z 2021 r., poz. 1973) jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”.

## **Rozdział 6.**

### **GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW**

#### **§ 11**

Obszar planu w całości położony jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna”.

## **Rozdział 7.**

### **SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM**

#### **§ 12**

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) szerokość frontów działek - min. 18 m,
  - 2) powierzchnia działek - min. 500 m<sup>2</sup>;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 15% lub zgodnie z granicami obszaru planu oznaczonymi na rysunku planu;
2. Parametry scalenia i podziału nieruchomości, o których mowa w **ust. 1**, nie obowiązują działek wydzielonych pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, budowli hydrotechnicznych.
3. W planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

## **Rozdział 8.**

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

#### **§ 13**

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

## **Rozdział 9.**

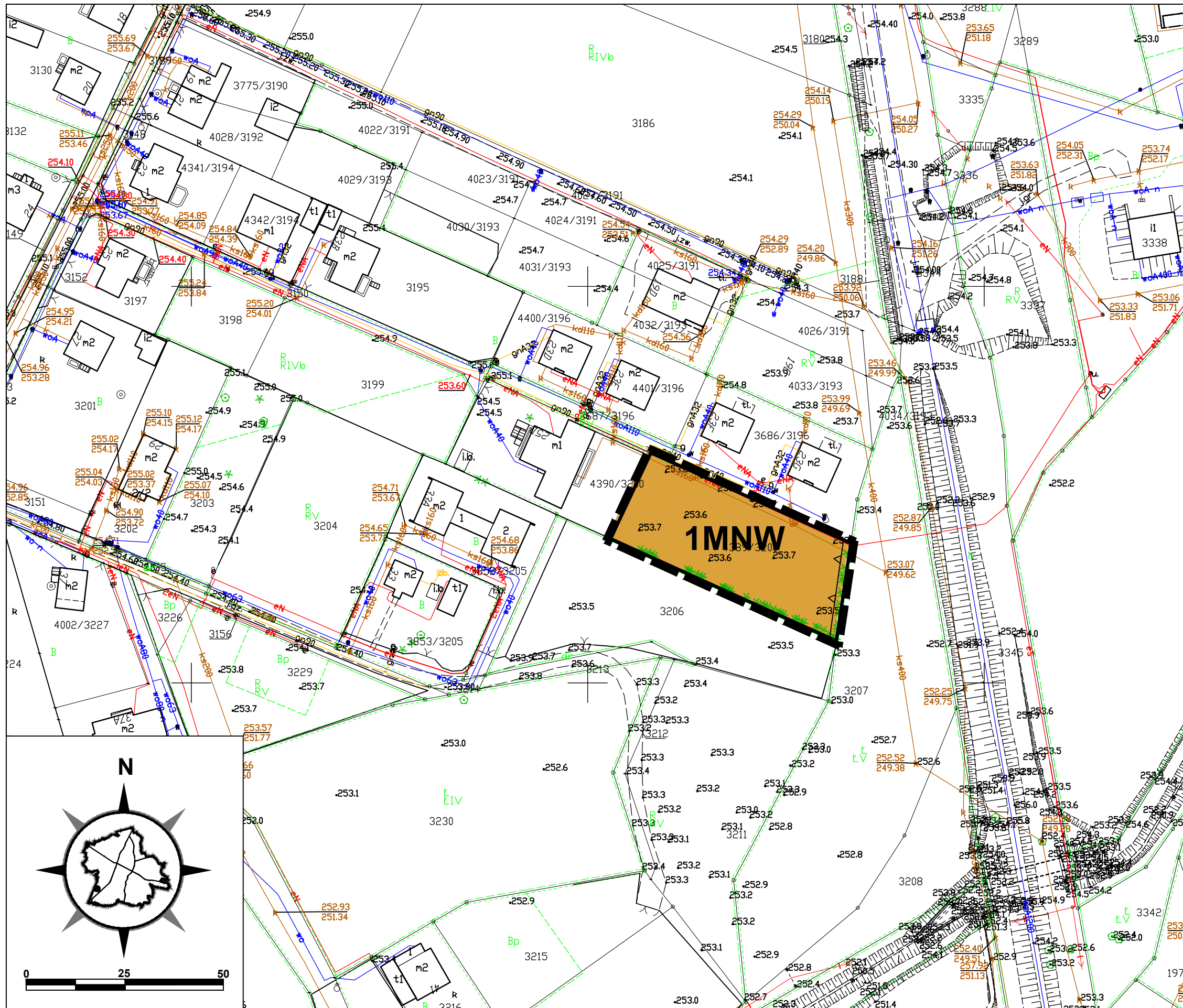
### **PRZEPISY KOŃCOWE**

#### **§ 14**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

#### **§ 15**

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

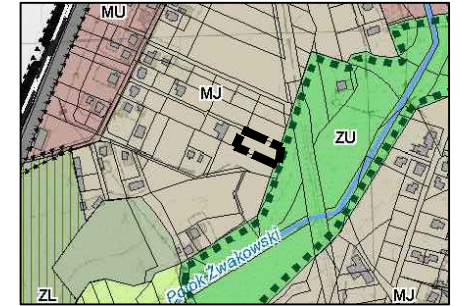


**ZAŁĄCZNIK NR 1**  
**DO UCHWAŁY NR ...../...../23**  
**RADY MIASTA TYCHY**  
**Z DNIA ..... 2023 R.**  
**MEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA**  
**PRZESTRZENNEGO DLA TERENU**  
**POŁOŻONEGO PRZY ULICY KOLEJOWEJ**  
**W TYCHACH**  
**RYSUNEK PLANU** **SKALA 1 : 1000**  
**UKŁAD WSPÓLRZĘDNYCH 2000 (strefa VI) – EPSG2177**

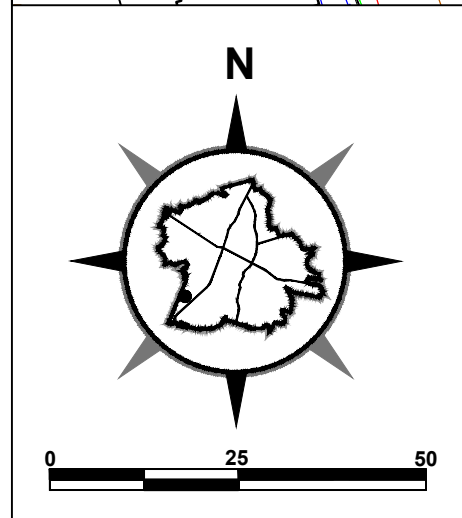
- LEGENDA:**
- granica obszaru planu
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - nieprzekraczalne linie zabudowy
  - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej

Cały obszar planu znajduje się w granicach u d o k u m e n t o w a n e g o z ł o ż a w Ę g ł a k a m i e n n e g o "Kobiór-Pszczyna"

**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**



- OZNACZENIA** **SKALA 1 : 10000**
- granice obszaru
- ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ**  
**KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW**
- MJ - obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - ZU - obszary zieleni o funkcji rekreacyjnej i sportowej
- ELEMENTY STRUKTURY PRZESTRZENNEJ**  
**WYMAGAJĄCE UKSZTAŁTOWANIA**
- PARKI I INNE TERENY ZIELENI



Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	<b>PREZYDENT MIASTA TYCHY</b>
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.2477.2002.1
Nazwa materiału zasobu	mapa zasadnicza
Data wykonania kopii materiału zasobu	2020.06.14
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Tychy

z dnia 30 marca 2023 r.

### **Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy**

#### **o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Kolejowej w Tychach**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 27 grudnia 2022 r. do 25 stycznia 2023 r. projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Kolejowej w Tychach, w wyznaczonym terminie nie wniesiono uwag.



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Tychy

z dnia 30 marca 2023 r.

### **Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy**

#### **o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) Rada Miasta Tychy stwierdza, że:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Kolejowej w Tychach nie przewiduje swym opracowaniem realizacji inwestycji celów publicznych w zakresie infrastruktury technicznej w postaci budowy dróg, budowy sieci infrastruktury technicznej, które to inwestycje należałyby do zadań własnych Gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr ...../...../23  
Rady Miasta Tychy  
z dnia 30 marca 2023 r.  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.)  
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

(Uchwała Nr ...../...../23)

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Kolejowej w Tychach

Przyjęcie niniejszej uchwały stanowi realizację Uchwały Nr XXXVIII/726/22 Rady Miasta Tychy z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Kolejowej w Tychach.

Powierzchnia obszaru objętego planem miejscowym stanowi około 0,14 ha.

W granicach opracowania dokumentu obowiązywała *Uchwała Nr XXXVI/743/13 Rady Miasta Tychy z dnia 28 listopada 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Jaśkowickiej, Stoczniovców'70 i Bielskiej w Tychach - etap I.*

Sporządzenie nowego planu miejscowego jest wynikiem złożonego wniosku o zmianę obowiązującego wcześniej dokumentu planistycznego, który dotyczy głównie zasad zabudowy i zagospodarowania.

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.) obszar opracowania został objęty jednostką planistyczną *MJ - „obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”*.

Zawarte w niniejszej uchwale regulacje określające przeznaczenie terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium.

Obszar objęty planem jest w całości niezabudowany i nieutwardzony, w chwili obecnej jest częściowo porośnięty trawą.

W otoczeniu obszaru objętego planem występuje krajobraz podmiejskiej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W najbliższym sąsiedztwie znajduje się również prywatny dom opieki.

Plan miejscowy ustalając przeznaczenie terenu wprowadza kontynuację funkcji terenów sąsiednich – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zakres rzeczowy ustaleń Uchwały wynika z analizy uregulowań art. 15 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.), w odniesieniu do faktycznego zagospodarowania oraz uwarunkowań i kierunków rozwoju przestrzennego obszaru planu.

Przeznaczenie terenu przyjęte w przedmiotowym dokumencie to **1MNW** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

Przy sporządzaniu planu zrealizowane zostały wymogi określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

### **1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki, architektury oraz planowania i lokalizowania nowej zabudowy oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.**

Wymagania ładu przestrzennego uwzględniono poprzez określenie przeznaczenia oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, które ustalono biorąc pod uwagę istniejące zagospodarowanie terenów sąsiadujących z obszarem objętym planem, kontekst otoczenia oraz potrzeby rozwojowe zabudowy mieszkaniowej.

Nieprzekraczalna linia zabudowy jest kontynuacją linii ustalonej w obowiązującym na terenach sąsiednich planie miejscowym i ma na celu kształtowanie przestrzeni wzdłuż zaplanowanej drogi.

W celu ochrony ładu przestrzennego i krajobrazu wprowadzono zapisy dotyczące kolorystyki elewacji w przypadku stosowania tynków. Ustalono także wysokości zabudowy oraz geometrię dachów nowej zabudowy z uwzględnieniem charakteru istniejącej zabudowy, w tym formy budynków w obszarze najbliższego sąsiedztwa planu.

## **2) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.**

W planie uwzględniono wymagania ochrony środowiska, poprzez wprowadzenie regulacji dotyczących: zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w ciepło, gospodarki odpadami, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym ustalenie procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

W obszarze planu brak jest gruntów rolnych i leśnych wymagających zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne na skutek ustaleń planu.

W granicach opracowania planu miejscowego ani w jego pobliżu nie występują żadne formy ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 pkt 1 - 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.). Teren ten również nie był proponowany do objęcia ochroną.

Odstąpiono od przeprowadzenia *strategicznej oceny oddziaływania na środowisko* niniejszego dokumentu, po uzyskaniu zgody właściwych organów. Projekt planu miejscowego i przyjęte rozwiązania planistyczne uzyskały pozytywną ocenę podmiotów opiniujących i uzgadniających.

## **3) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Na obszarze planu nie są zlokalizowane elementy wymagające ochrony w powyższym zakresie.

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

W przedmiotowym aspekcie plan zawiera w szczególności ustalenia w zakresie:

- dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- zasad zaopatrzenia w ciepło mających na celu ograniczenie niskiej emisji,
- ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie ustala się nakazu zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

## **5) Walory ekonomiczne przestrzeni oraz potrzeby interesu publicznego, wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy oraz prawo własności.**

Rozwiązania projektowe planu miejscowego, zgodnie z polityką Studium, uwzględniają walory ekonomiczne terenów, poprzez właściwy dobór przeznaczeń, który wynika z kontekstu otoczenia oraz racjonalnego i efektywnego wykorzystania przestrzeni z dostępem do infrastruktury technicznej oraz komunikacji i transportu publicznego.

Wskaźnik ekonomiczny uchwalenia planu jest dodatni. Skutki finansowe dla gminy związane są z możliwością uzyskania dochodów z tytułu podatku od nieruchomości, renty planistycznej oraz podatku od czynności cywilnoprawnych.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne został określony przez rzeczoznawcę majątkowego w Prognozie skutków finansowych, która spełnia wymagania §10 ust. 1 *Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2404).

## **6) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.**

Ustalenia przyjęte w planie miejscowym nie mają wpływu na obronność i bezpieczeństwo państwa. Instytucje opiniujące i uzgadniające projekt planu w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa nie wniosły uwag do projektu planu.

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

W planie uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych, obiektów budowlanych lub urządzeń technicznych służących bezprzewodowej łączności

publicznej. Dopuszczono również przebudowę, rozbudowę istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmianę ich lokalizacji lub przebiegu. W trakcie prac nad projektem niniejszej uchwały zwrócono się do gestorów sieci z wnioskiem o zaopiniowanie przyjętych rozwiązań.

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

Udział osób zainteresowanych ustaleniami dla przedmiotowego obszaru został zapewniony, w zgodzie z przepisami obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez możliwość składania wniosków oraz uwag do projektu planu, a także poprzez konsultacje w postaci wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Wyłożenie odbyło się w terminie od 27 grudnia 2022 r. do 25 stycznia 2023 r., w dniu 12 stycznia 2023 r. zaplanowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Informacje na temat wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i dyskusji publicznej przekazano poprzez stosowne ogłoszenia w prasie, obwieszczenie na tablicy informacyjnej Urzędu Miasta, ogłoszenie zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Tychy, wraz z udostępnionym projektem planu. W trakcie omawianego wyłożenia oraz w terminie przewidzianym na składanie uwag, tj. do dnia 8 lutego 2023 r. nie wpłynęły żadne uwagi.

Ustalenia planu miejscowego były również przedmiotem wymaganych przepisami prawa uzgodnień i opinii oraz oceny ze względu na ich wpływ na środowisko oraz skutki finansowe.

Wszystkie powyższe działania miały charakter jawny, a procedura planistyczna była prowadzona w sposób przejrzysty.

**9) Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz zapewnienie 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.**

Teren objęty planem miejscowym wpisuje się w funkcjonującą strukturę przestrzenną. Plan nie wskazuje dróg wewnętrznych i dojazdowych, a jedynie określa obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym z ulicy Kolejowej zlokalizowanej poza obszarem planu. W odległości kilkuset metrów od obszaru objętego planem znajduje się stacja kolejowa „Tychy Żwaków”, umożliwiająca korzystanie z linii kolejowej oraz przystanki autobusowej komunikacji zbiorowej przy ulicy Borowej. Wyznaczone w planie tereny zabudowy posiadają dostęp do infrastruktury technicznej.

*W Uchwale Nr L/837/18 Rady Miasta Tychy z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tychy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, która uwzględnia wyniki Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Tychy wraz z oceną aktualności dokumentów planistycznych za okres od 2011 r. do czerwca 2018 r., stwierdzono aktualność obowiązującej Uchwały Nr XXXVI/743/13 z dnia 28 listopada 2013 r.*