UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA TYCHY

z dnia … r.

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Dąbrowskiego, Jana Pawła II, Grota-Roweckiego i Armii Krajowej – etap II

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 2020 r., poz. 713 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 4 ust. 2 Ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), 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), art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Przestrzennej i Infrastruktury,

RADA MIASTA TYCHY
stwierdza,

zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Dąbrowskiego, Jana Pawła II, Grota-Roweckiego i Armii Krajowej – etap II z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy", które zostało uchwalone Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.

i uchwala
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Dąbrowskiego, Jana Pawła II, Grota-Roweckiego i Armii Krajowej – etap II, 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, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
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 oraz ochrony i kształtowania krajobrazu;
6) Rozdział 6 Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
7) Rozdział 7 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
6) Rozdział 6 Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
7) Rozdział 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych;
8) Rozdział 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
9) Rozdział 9. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
10) Rozdział 10. Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 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 : 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Dąbrowskiego, Jana Pawła II, Grota-Roweckiego i Armii Krajowej - etap II;
2) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy 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 pomiędzy ulicami: Dąbrowskiego, Jana Pawła II, Grota Roweckiego i Armii Krajowej - etap II.

3. Dane przestrzenne planu miejscowego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Dąbrowskiego, Jana Pawła II, Grota-Roweckiego i Armii Krajowej – etap II, stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3

Plan obejmuje obszar w rejonie ulic: Henryka Dąbrowskiego, Stefana Wyszyńskiego oraz linii kolejowej nr 179 o powierzchni około 3 ha w granicach określonych na rysunku planu i stanowi drugi etap realizacji Uchwały Nr 0150/XLIX/931/06 Rady Miasta Tychy z dnia 31 sierpnia 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Dąbrowskiego, Jana Pawła II, Grota-Roweckiego i Armii Krajowej.

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 4

1. Na rysunku planu występują następujące obowiązujące oznaczenia graficzne:

1) obowiązujące - stanowiące ustalenia planu:
   a) granice obszaru planu;
   b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   c) nieprzekraczalna linia zabudowy;
   d) 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;
   e) fragment „Osi Zielonej" – dobra kultury współczesnej objętego ochroną na mocy planu.
2) informacyjne: „Oś Zielona" – dobro kultury współczesnej,

2. Obszar objęty planem znajduje się w granicach strefy śródmiejskiej stanowiącej zabudowę śródmiejską.

3. Obszar objęty planem znajduje się w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna" WK 373.

§ 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

1) **obszar planu** – wszystkie tereny w granicach objętych planem, zgodnie z rysunkiem planu;

2) **teren** – część obszaru planu wyodrębniona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym ją spośród innych terenów, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy;
4) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, placów zabaw, terenowych urządzeń sportu i rekreacji, ciągów pieszych i rowerowych, instalacji artystycznych – wraz z urządzeniami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem;

§ 6

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

1) **1ZP** – teren zieleni urządzonej;
2) **1ZP-U** – teren zieleni urządzonej lub usług;

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

§ 7

Dla **terenu zieleni urządzonej**, oznaczonego symbolem **1ZP**, ustala się:

1) przeznaczenie – zieleń urządzona;
2) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 60%;
3) wysokość zabudowy – maks. 6 m;
4) dla dróg pożarowych, obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 10** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1-4**;
5) zakaz lokalizacji:
   a) miejsc do parkowania za wyjątkiem rowerowych,
   b) ogrodzeń, za wyjątkiem ogrodzeń placów zabaw lub urządzeń sportu i rekreacji;
6) dopuszczenie realizacji obiektów budowlanych służących komunikacji pieszej i rowerowej;
7) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie – które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w pkt 1-6.

§ 8

Dla **terenu zieleni urządzonej lub usług**, oznaczonego symbolem **1ZP-U**, ustala się:

1) przeznaczenie – zieleń urządzona lub usługi z zakresu sportu i rekreacji, gastronomii, kultury i rozrywki;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) udział powierzchni zabudowy – 30%;
4) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,0, maks. 0,3;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 50%;
6) geometria dachów budynków – dowolna;
7) wysokość zabudowy – maks. 6 m;
8) dla dróg pożarowych, obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 10** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1-7**;
9) zakaz lokalizacji:
   a) miejsc do parkowania za wyjątkiem rowerowych,

b) ogrodzeń, za wyjątkiem ogrodzeń placów zabaw lub urządzeń sportu i rekreacji.

Rozdział 3.
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 9

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejącej drogi publicznej (ul. H. Dąbrowskiego) zlokalizowanej poza obszarem planu oraz ciągów pieszych i rowerowych.

2. Ustala się nakaz zapewnienia wyłącznie miejsc parkingowych dla rowerów z zachowaniem minimalnych wskaźników:

1) dla zabudowy usługowej – min. 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 10 m^2 powierzchni użytkowej;
2) dla placów zabaw lub urządzeń sportu i rekreacji – min. 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 1 urządzenie.

4. Ustala się sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2** w formie: terenowych, z dopuszczeniem wiat lub boksów.

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

§ 10

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

1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych;
2) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
3) w zakresie **bezprzewodowej łączności** dopuszczenie lokalizacji wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, z zakazem lokalizacji wolnostojących masztów antenowych;
4) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
5) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom – dopuszczenie dostaw wody z sieci wodociągowej, a w szczególności z wodociągów: woA 100 mm, wo110 mm, woD 150 mm, wo 160 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
6) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzania do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, a w szczególności do kanałów sanitarnych: ks 150 mm, ks 200 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
7) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** dopuszczenie:
   a) zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach działek budowlanych w postaci błękitno-zielonej infrastruktury,
   b) odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, a w szczególności do istniejących kanałów deszczowych: kd 200 mm, kd 300 mm, kd 400 mm, kd 500 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw z:
   a) zdalaczynnej sieci ciepłowniczej, a w szczególności z kolektorów: c125 mm, c250 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej,
   b) odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych;
9) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

a) nakaz dostaw z sieci elektroenergetycznej, w tym linii: eNA, 2eN, 5eN, 6eN, oznaczonych na mapie zasadniczej,

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

10) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** dopuszczenie dostaw – z sieci gazowej, a w szczególności z gazociągów: gnA 250 mm, gnD 350 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
11) w zakresie **telekomunikacji** – dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
12) w zakresie **gospodarki odpadami** - nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1439 z późn. zm.) oraz opracowaną na podstawie art. 4 tej ustawy Uchwałą Rady Miasta Tychy w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

Rozdział 5.
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY ORAZ OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

§ 11

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony kształtowania krajobrazu - nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:

1) zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, o których mowa w **Rozdziale 2**,
2) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **Rozdziale 4.**

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

§ 12

Obszar planu zlokalizowany jest w terenie udokumentowanych złóż węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” WK 373.

Rozdział 7
ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§ 13

Na terenie oznaczonym symbolem **1ZP** zlokalizowany jest fragment Osi Zielonej – dobra kultury współczesnej, dla którego ustala się następujące zasady ochrony:

1) nakaz podkreślenia linearnego założenia zielenią urządzoną, w tym szpalerami drzew;
2) nakaz powiązania z fragmentami Osi Zielonej zlokalizowanymi poza granicami planu.

Rozdział 6.
WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

§ 14

Cały obszar planu stanowi obszar przestrzeni publicznej, dla którego ustala się:

1) nakaz:

a) wyposażenia w obiekty małej architektury i oświetlenie,
b) urządzenia zieleni,
c) zastosowania rozwiązań technicznych zapewniających dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w art. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2240),
d) przy realizacji nawierzchni z kostki betonowej lub płyt betonowych zastosowania kostki lub płyty o szerokości krótszego boku min. 30 cm;

2) dopuszczenie:

a) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych dla usług społecznych, gastronomicznych, kultury, sztuki, rozrywki, sportu i rekreacji, obsługujących lokale usługowe lub czasowe imprezy okolicznościowe na czas ich trwania,
b) lokalizacji kiosków ulicznych,
c) lokalizacji instalacji artystycznych,
d) realizacji zadaszeń i przekryć;

3) dla obiektów, o których mowa w **pkt. 2**, nie stosuje się ustaleń w zakresie wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wskaźnika intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej i wysokości zabudowy;

4) zakaz lokalizacji tablic reklamowych albo urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów o powierzchni nie większej niż 6 m².

Rozdział 7.
GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH PLANEM

§ 15

Cały obszar planu położony jest w granicach udokumentowanego złoże węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” WK 373.

Rozdział 8.
SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

§ 16

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 % lub zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczonymi na rysunku planu;
2) dla terenów o symbolach **1ZP i 1ZP-U**:

a) szerokość frontów działek – min. 10 m,

b) powierzchnia działek – min. 200 m².

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

Rozdział 9.
STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU

§ 17

W obszarze planu miejscowego ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30 %.

Rozdział 10.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 18

W obszarze planu ustala się tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oznaczone symbolami: **1ZP i 1ZP-U**.

§ 19

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 20

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