UCHWAŁA NR……/……/24
RADY MIASTA TYCHY
z dnia …… 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Mikołowskiej, Słoneczników, Zawilców i Katowickiej 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 2024 r. poz. 609 z późn. zm.), art. 20 ust.1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), art. 67 ust 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Przestrzennej i Infrastruktury,

RADA MIASTA TYCHY

stwierdza,

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Mikołowskiej, Słoneczników, Zawilców i Katowickiej w Tychach nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy", przyjętego Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.,

i uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Mikołowskiej, Słoneczników, Zawilców i Katowickiej 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, oraz ustalenia dotyczące minimalnej liczby i sposobu realizacji 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 jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
   8) Rozdział 8: Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt. 4, 5, 7, 9, 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2

1. Załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną część, jest załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000, zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy" w skali 1 : 10 000 z oznaczeniem granic obszaru planu.

2. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:
   1) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu 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. 12 ha, w granicach określonych na rysunku planu, i stanowi realizację Uchwały Nr LII/984/23 Rady Miasta Tychy z dnia 31 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Mikołowskiej, Słoneczników, Zawilców i Katowickiej w Tychach.

§ 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 **§ 6**,
   e) strefa dopuszczonej podwyższonej zabudowy **(sdw)**,
   f) strefy zieleni izolacyjnej **(zi)**;
2) informacyjne:
   a) ujęcie wody podziemnej wg „Dokumentacji hydrologicznej uproszczonej ustalającej zasoby eksploatacyjne ujęcia wody podziemnej z utworów czwartorzędowych dla Browarów Tyskich S.A. przy ul. Mikołowskiej w Tychach",
   b) w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym (róg ulicy Katowickiej i Mikołowskiej) zlokalizowany jest zakład o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 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;
3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza nieprzekraczalną linią zabudowy, o ile z ustaleń szczegółowych planu miejscowego nie wynika inaczej:
   a) podziemnych obiektów budowlanych lub ich części, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, miejsc postojowych, schodów zewnętrznych, pochylni,
   b) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 1,5 m;
4) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maks. 12°;
5) **wysokość obiektów budowlanych** – różnica pomiędzy wysokością:
   a) najwyżej położonego punktu budynku wraz z instalacjami lub urządzeniami budowlanymi i technicznymi, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
   b) najwyżej położonego punktu budowli wraz z instalacjami i urządzeniami budowlanymi, a najniżej położonego punktu budowli w stosunku do poziomu terenu;
6) **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, w tym drogami wewnętrznymi, dojazdami, garażami, budynkami gospodarczymi, parkingami, zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
7) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury i ciągów pieszych;
8) **zieleń izolacyjna** – zwarta zieleń wielopiętrowa, w tym zieleń wysoka oraz zimozielona.

§ 6

W planie wyznacza się tereny o określonych przeznaczeniach i zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami:

1) **1U-P** – teren usług lub produkcji;
2) **1U- INS** - teren usług lub stacji paliw płynnych;
3) **1KDG** - teren drogi zbiorczej;
4) **1ZP** - teren zieleni urządzonej.

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

§ 7

Dla **terenu usług lub produkcji**, oznaczonego symbolem **1U-P**, ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług:
      - handlu wielkopowierzchniowego,
      - zdrowia i pomocy społecznej,

- nauki,
- edukacji,

b) zabudowa produkcyjna z wykluczeniem elektrowni wiatrowej;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) udział powierzchni zabudowy – maks. 60%;
4) intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 1,5;
5) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 1,0;
6) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 5%;
7) geometria dachów – dowolna*;*
8) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) budynków usługowych i produkcyjnych – 16 m,
   b) budynków usługowych i produkcyjnych w strefie podwyższonej zabudowy **(sdw)** – 30 m,
   c) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 10 m,
   d) budowli – 17 m;
   e) budowli w strefie podwyższonej zabudowy **(sdw)** – 32 m;
9) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków:
   a) z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
   b) umożliwiających wegetację roślin;
10) w strefach **(zi)** oznaczonych na rysunku planu nakaz kształtowania zieleni o izolacyjnej, z dopuszczeniem obiektów budowlanych lub urządzeń ochrony przed hałasem, z możliwością ich obsadzenia pnączem;
11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, o których mowa w **§ 12**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**.
12) dla działek budowlanych i budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków, o których mowa w **pkt. 1 - 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy.

§ 8

Dla **terenu usług lub stacji paliw płynnych**, oznaczonego symbolem **1U- INS**, ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług:
      - handlu wielkopowierzchniowego,
      - zdrowia i pomocy społecznej,
      - nauki,
      - edukacji,

   b) stacja paliw płynnych;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) udział powierzchni zabudowy – maks. 30%;
4) intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 0,8;
5) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 0,5;
6) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 20%;
7) geometria dachów:
   a) budynków usługowych - dachy płaskie,

a) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;

8) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) budynków usługowych - 12 m,
   b) budynków innych niż wymienione w **lit. a,** wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 6 m;
   c) budowli – 27 m;
9) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków:
   a) z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
   b) umożliwiających wegetację roślin;
10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, o których mowa w **§ 12**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**.
11) dla działek budowlanych i budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków, o których mowa w **pkt. 1 - 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy.

§ 9

Dla **terenu drogi głównej**, oznaczonego symbolem **1KDG**, ustala się:
1. przeznaczenie – droga główna;
2. szerokość fragmentu pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu od 0,1 m do 6 m.

§ 10

Dla **terenu zieleni urządzonej**, oznaczonego symbolem **1ZP**, ustala się:
1) przeznaczenie – zieleń urządzona;
2) udział powierzchni zabudowy – maks. 5%;
3) intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 0,1;
4) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 0,05;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 90%;
6) geometria dachów obiektów małej architektury - dowolna;
7) maksymalna wysokość zabudowy - 6 m, z zastrzeżeniem **pkt. 8**;
8) nakaz:
   a) kształtowania zieleni izolacyjnej,
   b) lokalizacji obiektów budowlanych lub urządzeń ochrony przed hałasem, z możliwością ich obsadzenia pnączem.

Rozdział 3
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI, USTALENIA DOTYCZĄCE MINIMALNEJ LICZBY I SPOSOBU REALIZACJI MIEJSC DO PARKOWANIA

§ 11

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym istniejących dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem planu.
2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów z zachowaniem minimalnych wskaźników:
   1) dla usług biurowych – 1 miejsce na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej,

2) dla stacji obsługi pojazdów i warsztatów samochodowych – 2 miejsca dla samochodów do 3,5 t i 1 miejsca dla pozostałych pojazdów;
3) dla myjni samochodowych – 1 miejsce na 3 miejsca pracy;
4) dla pozostałych usług – 1 miejsce na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
5) dla składów i magazynów:
    a) 1 miejsce na 2 miejsca pracy,
    b) 1 miejsce dla samochodu realizującego dostawy na każde 500 m^2 powierzchni użytkowej;
6) dla pozostałej zabudowy produkcyjnej – 1 miejsce na 2 miejsca pracy, lecz nie mniej niż 1 miejsce.

3. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc do parkowania rowerów dla usług z zachowaniem minimalnych wskaźników – 1 miejsce na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.
4. Ustala się nakaz bilansowania liczby miejsc do parkowania wyłącznie w ramach terenu lub działki budowlanej.
5. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż
    1) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 6-15;
    2) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 16-40;
    3) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 41-100;
    4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.
6. Ustala się następujące sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2** w formie: parkingów podziemnych, terenowych, wielopoziomowych, wbudowanych w budynki, na dachach budynków.

Rozdział 4
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 12

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** – dopuszczenie lokalizacji wyłącznie urządzeń technicznych wraz z konstrukcją wsporczą na dachach budynków;
4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie **ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** – dopuszczenie dostawy wody z sieci wodociągowej, a w szczególności z istniejących wodociągów, oznaczonych na mapie zasadniczej;
5) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzenia do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, a w szczególności do istniejących kanałów sanitarnych, oznaczonych na mapie zasadniczej;
6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych**:
    a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej,
    b) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, oznaczonej na mapie zasadniczej;
7) 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,
e) sieci ciepłowniczej;

8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dostawy z:
   a) sieci elektroenergetycznej, w tym linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, oznaczonych na mapie zasadniczej;
   b) odnawialnych źródeł energii, w tym z układów hybrydowych;
9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dostawy z sieci gazowej, w tym z istniejących 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** – 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 2024 r. poz. 399) 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 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.).

Rozdział 5
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

§ 13

Ustala się następujące 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**.

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

§ 14

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
   1) dla terenów o symbolach: **1U-P, 1U-INS**:
      a) szerokość frontów działek – min. 20 m,
      b) powierzchnia działek – min. 800 m²;
   2) dla terenów nie wymienionych w **pkt. 1** nie ustala się powierzchni działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości;
   3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 20% lub zgodnie z liniami rozgraniczającymi 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, a także powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

3. W planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 7
STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ JEDNORAZOWĄ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU

§ 15

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

§ 16

W obszarze planu ustala się tereny inwestycji celu publicznego, oznaczone symbolami **1KDG, 1ZP.**

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 18

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