

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA TYCHY

z dnia 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego
w rejonie ulic: Harcerskiej, Jaśkowickiej i linii kolejowej nr 139 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. 1465), art. 20 ust. 1 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 (Dz. U. 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: Harcerskiej, Jaśkowickiej i linii kolejowej nr 139 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 obszaru położonego w rejonie ulic: Harcerskiej, Jaśkowickiej i linii kolejowej nr 139 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 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. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych;
- 7) Rozdział 7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) Rozdział 8. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 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 4, 5, 11 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130).

§ 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. 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 – stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3

Plan, w granicach określonych na rysunku planu, obejmuje obszar o powierzchni około 4,4 ha i stanowi realizację Uchwały Nr LVII/1079/24 Rady Miasta Tychy z dnia 25 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Harcerskiej, Jaśkowickiej i linii kolejowej nr 139 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 ograniczeń w zagospodarowaniu – 20 m wzdłuż obszaru kolejowego linii nr 139;

2) informacyjne:

- a) skanalizowany rów melioracyjny Ø800 mm,
- b) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” WK373.

§ 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, 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, stanowisk postojowych,
 - b) balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji wysuniętych na odległość nie przekraczającą 1 m;
- 4) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 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, podziemnego uzbrojenia terenu – wraz z urządzeniami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;

8) **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 2023 r. poz. 733).

§ 6

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

- 1) **1MW, 2MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **1Z** – teren zieleni.

Rozdział 2.

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

§ 7

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonego symbolem **1MW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające, z zastrzeżeniem pkt 3, w zakresie:
 - a) usług handlu,
 - b) usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - c) usług edukacji,
 - d) usług biurowych i administracji;
- 3) przeznaczenie, o którym mowa w pkt 2, dopuszcza się wyłącznie w lokalach na pierwszej nadziemnej kondygnacji budynków;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,5, maks. 1,1;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 8) geometria dachów – dachy płaskie;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych:
 - z garażem podziemnym – 15,0 m,
 - bez garażu podziemnego - 14,0 m,
 - b) budynków innych niż wymienione w lit. a – 5,0 m,
 - c) budowli – 8,0 m;

- 10) wysokość obiektów budowlanych – maks. 20,0 m, w tym wysokość wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5 m;
- 11) dla elewacji budynków ustala się – w zakresie kolorystyki tynków – dopuszczenie stosowania wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL, dla co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji:
 - a) odcieni bieli o numerach: 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 9018,
 - b) odcieni szarości i beży o numerach: 1001, 1019, 7001, 7004, 7030, 7032, 7035-7038, 7044, 7045, 7047,
 - c) odcieni głębokiej szarości o numerach: 7011, 7012, 7015, 7016, 7024,
 - d) odcieni brązu o numerach: 8014, 8017, 8019, 8028;
- 12) dopuszczenie realizacji pokryć elewacji lub połaci dachowych umożliwiających wegetację roślin;
- 13) zakaz lokalizacji:
 - a) miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów, towarów lub surowców poza budynkami,
 - b) budynków, tymczasowych obiektów budowlanych - o elewacjach wykonanych z blachy falistej lub trapezowej,
 - c) ogrodzeń, za wyjątkiem ogrodzeń placów zabaw i ogródków przy lokalach mieszkalnych w parterach budynków;
- 14) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 11, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 - 8 i 11.

§ 8

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonego symbolem **2MW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające, z zastrzeżeniem pkt 3, w zakresie:
 - a) usług handlu,
 - b) usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - c) usług edukacji,
 - d) usług biurowych i administracji;
- 3) przeznaczenie, o którym mowa w pkt 2, dopuszcza się wyłącznie w lokalach na pierwszej nadziemnej kondygnacji budynków;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy – min. 1,1, maks. 1,2;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 8) geometria dachów – dachy płaskie;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 15,0 m,
 - b) budynków innych niż wymienione w lit. a – 5,0 m,
 - c) budowli – 8,0 m;
- 10) wysokość obiektów budowlanych – maks. 20,0 m, w tym wysokość wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0 m;
- 11) dla elewacji budynków ustala się – w zakresie kolorystyki tynków – dopuszczenie stosowania wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL, dla co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji:
 - a) odcieni bieli o numerach: 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 9018,

- b) odcieni szarości i beży o numerach: 1001, 1019, 7001, 7004, 7030, 7032, 7035-7038, 7044, 7045, 7047;
- 12) dopuszczenie realizacji pokryć elewacji lub połaci dachowych umożliwiających wegetację roślin;
- 13) zakaz lokalizacji:
- a) miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów, towarów lub surowców poza budynkami,
- b) budynków, tymczasowych obiektów budowlanych - o elewacjach wykonanych z blachy falistej lub trapezowej,
- c) ogrodzeń, za wyjątkiem ogrodzeń placów zabaw i ogródków przy lokalach mieszkalnych w parterach budynków;
- 14) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 11, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 - 8 i 11;
- 15) dla zagospodarowania działek budowlanych i 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) któregośkolwiek z warunków, o których mowa w pkt 1 – 8 – dopuszczenie termomodernizacji, przebudowy budynków lub utrzymania zagospodarowania działki budowlanej,
- b) warunku, o którym mowa w pkt 4 – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 9, wyłącznie w konturach budynków,
- c) warunków, o których mowa w pkt 8 – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym.

§ 9

Dla **terenu zieleni**, oznaczonego symbolem **1Z**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70 %;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy – 6,0 m;
- 4) dla dróg wewnętrznych, ekranów akustycznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 11, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 – 2.

Rozdział 3.

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

§ 10

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących powiatowych dróg publicznych klasy zbiorczej: ul. Harcerskiej i ul. Jaśkowskiej, które położone są poza obszarem planu.
2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów lub rowerów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - a) 1,25 miejsce parkingowe dla samochodów na każdy 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 4 lokale mieszkalne;
 - 2) dla usług biurowych i administracji:
 - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 20 m² powierzchni użytkowej,
 - b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m² powierzchni użytkowej;
 - 3) dla handlu:

- a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 50 m² powierzchni handlowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
 - b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m² powierzchni handlowej lecz nie mniej niż 2 miejsca;
 - 4) dla usług zdrowia i pomocy społecznej:
 - a) 2 miejsca parkingowe dla samochodów na każdy gabinet,
 - b) 2 miejsca parkingowe dla samochodów na 3 stanowiska pracy,
 - c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każdy gabinet;
 - 5) dla usług edukacji:
 - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 40 m² powierzchni użytkowej,
 - b) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 2 stanowiska pracy,
 - c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 40 m² powierzchni użytkowej;
 - 6) dla pozostałych usług lub produkcji – 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m² powierzchni użytkowej.
3. Poza drogami publicznymi, strefami ruchu lub strefami zamieszkania, o których mowa w art. 12a Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 320), ustala się nakaz zapewnienia miejsc 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.
4. Ustala się następujące sposoby realizacji miejsc do parkowania, o których mowa w ust. 2 w formie: parkingów terenowych, podziemnych, wbudowanych w budynki, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w **Rozdziale 2**.

Rozdział 4.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 11

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 i rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 3) w zakresie **bezprowodowej łączności publicznej** – dopuszczenie lokalizacji wyłącznie:
 - a) infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu na terenach oznaczonych symbolami: **1MW, 2MW**,
 - b) urządzeń technicznych wraz z konstrukcją wsporczą na dachach budynków na terenach nie wymienionych w lit. a;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom – dostawy wody z sieci wodociągowej, a w szczególności z istniejących wodociągów: woA100, woA110, woA160, 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: ks300, ks600, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych**:

- a) zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej, w tym odprowadzanie do muld chłonnych, ogrodów deszczowych,
 - b) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, a w szczególności do istniejących kanałów deszczowych: kd300, kd315, kd600, oznaczonych na mapie zasadniczej,
 - c) dopuszczenie odprowadzania do istniejących rowów, w tym rowów położonych poza obszarem planu miejscowego;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw z:
- a) indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych,
 - c) zdalaczynnej sieci ciepłowniczej;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dopuszczenie dostaw z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym z:
- a) sieci elektroenergetycznej, w tym linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, oznaczonych na mapie zasadniczej,
 - b) odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów: gn160, gnD250 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 z:
- a) odpadami komunalnymi zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1469 z późn. zm.) oraz uchwałami Rady Miasta regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi,
 - b) 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

§ 12

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
 - a) minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w **Rozdziale 2**,
 - b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzania 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 (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 2024 r., poz. 54) na terenach oznaczonych symbolami: **1MW**, **2MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

Rozdział 6.

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

§ 13

Obszar planu częściowo położony jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” WK 373, którego granicę oznaczono na rysunku planu.

Rozdział 7.

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) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 20%, lub zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;

2) dla terenów o symbolach: **1MW, 2MW**:

a) szerokość frontów działek – min. 20 m,

b) powierzchnia działek – min. 4500 m²,

3) dla terenów nie wymienionych w pkt. 2 nie ustala się parametrów dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości.

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

Rozdział 8.

SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY

§ 15

1. W obszarze planu wyznacza się strefę ograniczeń w zagospodarowaniu – 20 m wzdłuż obszaru kolejowego linii nr 139.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych dotyczących infrastruktury kolejowej, a w szczególności Ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 697) i jej przepisów wykonawczych.

Rozdział 9.

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

§ 16

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.

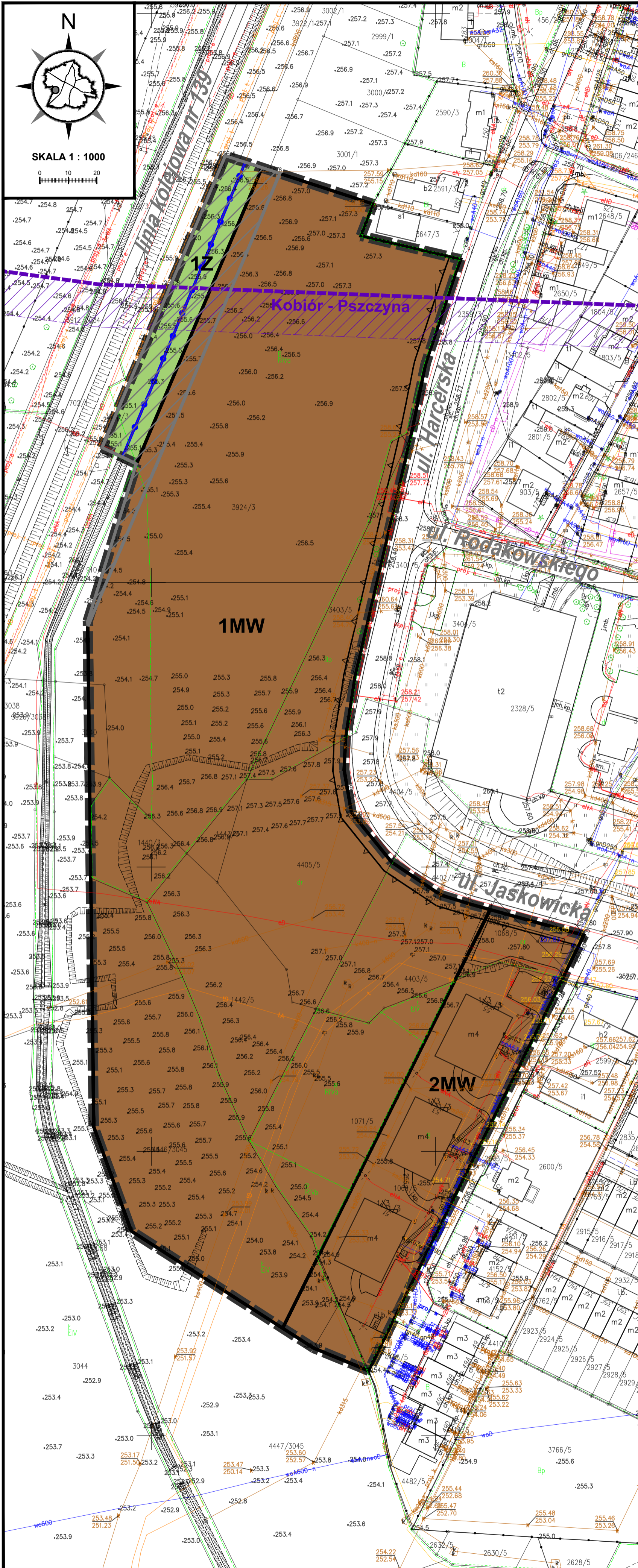
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 18

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



Z A Ł A C Z N I K N R 1

DO UCHWAŁY NR/.../24
RADY MIASTA TYCHY Z DNIA2024 r.

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC: HARCERSKIEJ,
JAŚKOWICKIEJ I LINII KOLEJOWEJ NR 139 W TYCHACH

RYSunEK PLANU

SKALA 1 : 1000

LEGENDA :

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE :

- granice obszaru planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- Z - teren zieleni
- strefa ograniczeń w zagospodarowaniu - 20 m wzdłuż obszaru kolejowego linii nr 139

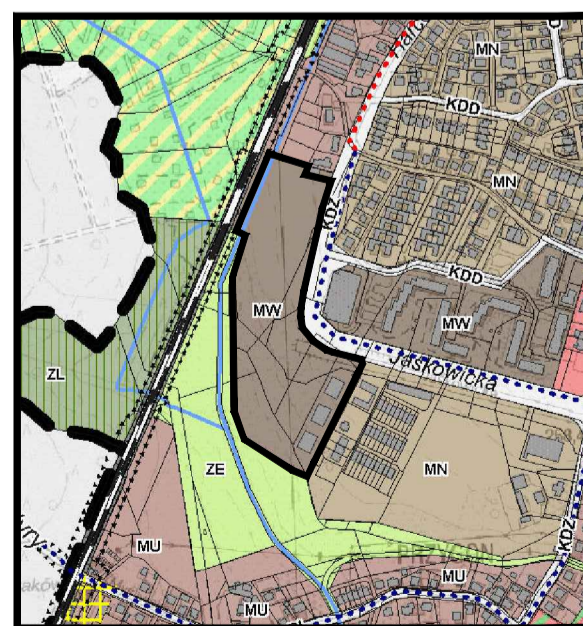
OZNACZENIA INFORMACYJNE :

- skanalizowany rów melioracyjny Ø800 mm
- granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego "Kobior-Pszczyna" WK373

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 POŹN. ZM.

RYSunEK STUDIUM MIASTA TYCHY SKALA 1 : 10000

granice obszaru objętego planem miejscowym



ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ - KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW

- MW - obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- KD.. - obszary dróg i placów (w klasach: S(GP), GP, G, Z, L, D)

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO - KLASYFIKACJA FUNKCJONALNA DRÓG PUBLICZNYCH KDZ - droga zbiorcza

OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

- O ZNACZENIU PONADLOKALNYM
- modernizacja linii kolejowej nr 139/E65 - zakres przestrzenny orientacyjny

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- ciek i zbiorniki wodne

Układ współrzędnych zgodny z obowiązującym systemem odniesień przestrzennych: PL-2000(6)

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego udostępniona przez Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Tychach - licencja nr GWG-ODGIK.6642.100.2024_2477_P

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Tychy

z dnia.....2024 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) Rada Miasta Tychy stwierdza, że:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Harcerskiej, Jaśkowickiej i linii kolejowej nr 139 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 3 do uchwały Nr
Rady Miasta Tychy
z dnia 2024 r.
Zalacznik3.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 (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) ujawnione
zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Harcerskiej, Jaśkowickiej i linii kolejowej nr 139 w Tychach

Przyjęcie niniejszej uchwały kończy procedurę planistyczną rozpoczętą Uchwałą Nr LVII/1079/24 Rady Miasta Tychy z dnia 25 stycznia 2024 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Harcerskiej, Jaśkowickiej i linii kolejowej nr 139 w Tychach.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar pomiędzy ulicami: Harcerską, Jaśkowicką i linią kolejową nr 139 w Tychach, o powierzchni około 4,4 ha. W granicach opracowania tego dokumentu obowiązuje Uchwała nr XIV/216/15 Rady Miasta Tychy z dnia 24 września 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Jaśkowickiej, Stoczniovców'70 i Bielskiej w Tychach - etap III (Dz. Urz. Woj. Śl. z dnia 5 października 2015 r., poz. 5015).

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.), zwanym dalej Studium, obszar opracowania planu został objęty jednostką planistyczną - „MW - obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej”. W odniesieniu do obszaru opracowania planu miejscowego Studium wyznacza także przebieg cieków wodnych.

Plan miejscowy ustala powszechne regulacje dotyczące zabudowy i zagospodarowania przestrzeni, które wynikają z zasad planowania przestrzennego, w tym wymagań kształtowania ładu przestrzennego, walorów architektonicznych oraz krajobrazowych, a także ochrony dziedzictwa kulturowego i środowiska, aspektów społecznych, czy walorów ekonomicznych nieruchomości i ich prawa własności.

Zakres rzeczowy ustaleń tej uchwały wynika z analizy uregulowań art. 15 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do faktycznej zabudowy i zagospodarowania obszaru opracowania, a także jego uwarunkowań i kierunków rozwoju przestrzennego. Skutkiem tego w planie nie określono:

- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich obiektów lub obszarów,
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak takich przestrzeni,
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich zasad zagospodarowania.

Niniejszy plan miejscowy w przedmiocie przeznaczenia terenów, wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów, a także zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, realizuje politykę przestrzenną określoną w obowiązującym Studium Miasta Tychy.

Katalog terenów przyjętych w niniejszym dokumencie przedstawia się następująco:

- 1MW – 2MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 1Z – teren zieleni.

Plan miejscowy uwzględnia także 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 ze Studium, które w określonych przypadkach dopuszcza przyjęcie w planie przeznaczeń wynikających ze stanu istniejącego i innych niż kierunki zagospodarowania przestrzennego.

W trakcie sporządzania niniejszego planu miejscowego uwzględniono wymogi określone w art. 1 ust. 2 - 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.):

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki, architektury, potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

Wymagania ładu przestrzennego i potrzeby zrównoważonego rozwoju uwzględniono zwłaszcza poprzez określenie planem miejscowym przeznaczeń terenów ich zasady zabudowy i zagospodarowania, które ustalano w oparciu o istniejące zagospodarowanie, kontekst otoczenia i potrzeby rozwojowe miasta.

Ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż terenów dróg, mają na celu kształtowanie harmonijnej linii zabudowy dotyczącej projektowanych i istniejących budynków.

W celu kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu w planie ustalono wysokość obiektów budowlanych, a także zasady lokalizacji infrastruktury łączności bezprzewodowej, ograniczając możliwość realizacji wolnostojących masztów antenowych.

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

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 2024 r. poz. 1478), brak jest również gruntów chronionych przepisami Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 82).

W ramach procedury planistycznej przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko niniejszego dokumentu, a projekt planu miejscowego i przyjęte rozwiązania planistyczne uzyskały pozytywną ocenę organów opiniujących i uzgadniających.

Rozwiązaniami planu miejscowego służącymi zachowaniu równowagi lokalnego środowiska są ustalenia w zakresie odprowadzania wód opadowych, pozwalające zagospodarować te wody w granicach działek budowlanych np. poprzez odprowadzanie do studni chłonnych lub skrzynek retencyjno – rozsączających, a także minimalne udziały powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działek budowlanych, które ustalone zostały dla poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę w zgodności z ustaleniami Studium.

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

Zabytki albo dobra kultury współczesnej nie występują w granicach niniejszego opracowania planistycznego.

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

Rozwiązania planistyczne realizują wyżej wymienione wymagania poprzez:

- określenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- uwzględnienie przepisów techniczno-budowlanych w rozwiązaniach projektowych planu, w tym odległości budynków od dróg wyznaczonych w planie,
- dopuszczenie realizacji pochylni dla niepełnosprawnych również poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustalonymi w planie,
- nakaz zapewnienia odpowiedniej ilości 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, zgodnie z polityką Studium, uwzględniają walory ekonomiczne terenów usytuowanych wzdłuż ulic Jaśkowskiej oraz Harcerskiej i przewidują ich przeznaczenie pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Plan miejscowy uwzględnia dotychczasowe przeznaczenia nieruchomości oraz prawa słusznie nabyte właścicieli nieruchomości, w tym między innymi poprzez dopuszczenie przebudowy lub termomodernizacji budynków, które istnieją w dniu wejścia w życie planu i nie spełniają ustaleń planistycznych.

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.

Infrastruktura techniczna w granicach planu i jego otoczeniu przebiega głównie wzdłuż istniejących dróg publicznych, to jest ul. Jaśkowskiej i ul. Harcerskiej, zapewniając przyległej zabudowie możliwość zaopatrzenia w energię, gaz, wodę, odprowadzanie ścieków sanitarnych i deszczowych, łączność telekomunikacyjną.

Przyszły rozwój infrastruktury został zapewniony poprzez dopuszczenie lokalizacji, przebudowy, modernizacji lub zmiany przebiegu i lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym urządzeń technicznych służących bezprzewodowej łączności publicznej na konstrukcjach wsporczych.

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 dotyczącą niniejszego dokumentu został zagwarantowany poprzez proces konsultacji społecznych, obejmujący łącznie:

- zawiadomienie o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego ogłoszone w prasie miejscowej, to jest tygodniku „Twoje Tychy” Nr 6/846 z 6 lutego 2024 r., obwieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Tychy od 6 lutego 2024 r. do 27 lutego 2024 r., a także poprzez ogłoszenie na stronie internetowej Urzędu Miasta Tychy

- konsultacje społeczne projektu planu miejscowego, z dyżurem projektanta w dniach od 17 września 2024 r. do 15 października 2024 r., spotkaniem otwartym 3 października 2024 r., a także możliwością składania uwag od 17 września do 15 października 2024 r.

W celu ułatwienia osobom zainteresowanym udziału w prowadzonych konsultacjach spotkanie otwarte zostało przeprowadzone za pomocą środków porozumiewania się na odległość w sposób umożliwiający zabieranie głosu, zadawanie pytań i składanie uwag.

Informacje o konsultacjach społecznych projektu planu miejscowego rozpowszechniane były między innymi poprzez ogłoszenie prasowe w tygodniku „Twoje Tychy”, ogłoszenie zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej (bip.umtychy.pl), stronie internetowej Urzędu Miasta Tychy (umtychy.pl) oraz na urzędowej tablicy ogłoszeń.

Cztery pisma z uwagami dotyczące tego planu, które zostały złożone w ramach wyłożenia do publicznego wglądu, zostały rozpatrzone w Raporcie z przeprowadzonych konsultacji społecznych. Raport został przekazany Radzie Miasta wraz z niniejszą uchwałą.

9. Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu 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.

W bezpośrednim otoczeniu planu miejscowego głównymi elementami istniejącej sieci drogowej są ulice: Jaśkowska oraz Harcerska, z których obszar planu obsługiwany jest w komunikację zbiorową. Przyjęta struktura przeznaczeń terenów ustalona w planie miejscowym zwiększa efektywność wykorzystania istniejącej infrastruktury drogowej. W celu ułatwienia przemieszczania się pieszych, w planie wprowadzono zakaz lokalizacji ogrodzeń w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Uchwała Nr LVIII/1097/24 Rady Miasta Tychy z dnia 29 lutego 2024 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 w okresie od czerwca 2018 r do czerwca 2023 r. wraz z oceną aktualności dokumentów planistycznych wskazała, że wymieniona we wstępie uzasadnienia Uchwała nr XIV/216/15 Rady Miasta Tychy z dnia 24 września 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Jaśkowickiej, Stoczniowców'70 i Bielskiej w Tychach - etap III (Dz. Urz. Woj. Śl. z dnia 5 października 2015 r., poz. 5015) jest aktualna.