

**UCHWAŁA NR/...../14
RADY MIASTA TYCHY
z dnia 2014 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego pomiędzy al. Marszałka Piłsudskiego i ulicami: Księdza
Tischnera, Sikorskiego i Uczniowską w Tychach – etap I**

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 (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012, poz. 647 z późn. zm.) oraz w związku z 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), na wniosek Prezydenta Miasta, po zaopiniowaniu przez Komisję Inicjatyw Lokalnych i Ładu Przestrzennego,

Rada Miasta Tychy

stwierdza

zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy al. Marszałka Piłsudskiego i ulicami: Księdza Tischnera, Sikorskiego i Uczniowską w Tychach – etap I z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”, które zostało przyjęte 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 al. Marszałka Piłsudskiego i ulicami: Księdza Tischnera, Sikorskiego i Uczniowską w Tychach – etap I, zwany dalej planem.

§ 1

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:
 - 1) Rozdział 1: Przepisy ogólne;
 - 2) Rozdział 2: Przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) Rozdział 3: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) Rozdział 4: Zasady ochrony dóbr kultury współczesnej;
 - 5) Rozdział 5: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
 - 6) Rozdział 6: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 7) Rozdział 7: Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 8) Rozdział 8: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 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 obszarze planu nie mają zastosowania wymagania określone obowiązkowym zakresem art. 15 ust. 2 pkt 9, 11 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

§ 2

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

§ 3

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 9,71 ha w granicach określonych na rysunku planu.

Rozdział 1 PRZEPISY OGÓLNE

§ 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) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów - zgodnie z § 6,
 - e) główna oś kompozycyjna - ciąg pieszy (Aleja Dębów Pamięci) - do zachowania;
 - j) dobro kultury współczesnej - Kościół p.w. błogosławionej Karoliny Kózkówny;
- 2) informacyjne:
 - a) pomnik ofiar Katynia 1940 ,
 - b) istniejąca sieć wodociągowa,
 - c) istniejąca sieć ciepłownicza,
 - d) istniejąca sieć gazowa,
 - e) istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej,
 - f) istniejąca sieć kanalizacji deszczowej,
 - g) istniejąca sieć elektroenergetyczna.

§ 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, o ile z treści planu nie wynika inaczej, oznaczony symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 3) **wysokość budynku** - wysokość budynku, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.);
- 4) **wysokość zabudowy** - wysokość obiektów budowlanych, w tym: wysokość budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, budowli stanowiących całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - mierzona od najniższej położonego wejścia do budynku albo od poziomu posadowienia budowli, obiektu

tymczasowego lub obiektu małej architektury do najwyższej położonego elementu obiektu budowlanego;

- 5) **zieleń urządzona** - zespoły zieleni ukształtowane w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem lokalizacji: obiektów małej architektury, ciągów pieszych lub rowerowych;
- 6) **dach płaski** - dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maksimum 12°.

§ 6

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

- 1) **1U** – teren zabudowy usługowej;
- 2) **2US** – teren sportu i rekreacji;
- 3) **3ZP, 4ZP** – tereny zieleni urządzonej.

Rozdział 2

PRZEZNACZENIE, PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

§ 7

Dla terenu **zabudowy usługowej** oznaczonego symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) usługi w zakresie:
 - kultu religijnego wraz z zapleczem administracyjno - socjalnym i mieszkalnym dla potrzeb parafii,
 - pomocy społecznej i inne usługi związane z działalnością parafii, w tym handlu detalicznego, gastronomii,
 - oświaty i edukacji,
 - kultury,
 - sportu i rekreacji,
 - b) zabudowa zamieszkania zbiorowego w tym: hotel, dom pielgrzyma, dom rencisty,
 - c) zieleń urządzona;
 - d) parkingi terenowe i podziemne;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 50%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy - maks. 1,5;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 15%;
- 6) geometria dachów budynków - indywidualna;
- 7) wysokość zabudowy - maks. 38 m, w tym wysokość:
 - a) budynku kościoła i dzwonnicy - maks. 33 m,
 - b) budynków nie wymienionych w lit. a - maks. 12 m;
- 8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§14 pkt 1, 2**:
 - a) wysokość zabudowy - maks. 12 m, w tym wysokość budynków - maks. 7 m,
 - b) ustaleń, o których mowa w **pkt. 2 – 7** nie stosuje się;
- 9) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych.

§ 8

Dla terenu **sportu i rekreacji** oznaczonego symbolem **2US** ustala się:

- 1) przeznaczenie: terenowe urządzenia sportu i rekreacji;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 60%;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 4) wysokość zabudowy – maks. 12 m;

- 5) zakaz realizacji pełnych ogrodzeń;
- 6) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§14 pkt 1, 2**:
 - a) wysokość zabudowy - maks. 12 m, w tym wysokość budynków - maks. 7 m,
 - b) nie ustala się: intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz geometrii dachu.

§ 9

Dla terenu **zieleni urządzonej** oznaczonego symbolem **3ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zieleń urządzona towarzysząca budynkom usługowym zlokalizowanym na terenie **1U** – przestrzeń publiczna;
- 2) zakaz zabudowy za wyjątkiem budowy: obiektów małej architektury, podziemnych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 60 %;
- 4) wysokość zabudowy – maks. 15 m;
- 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów tymczasowych, wyłącznie dla obsługi czasowych imprez okolicznościowych;
- 6) wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznej:
 - a) nakaz stosowania w zagospodarowaniu terenu jednorodnych stylowo elementów małej architektury, a zwłaszcza oświetlenia, ławek, akcentów plastycznych,
 - b) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§ 10

Dla terenu **zieleni urządzonej** oznaczonego symbolem **4ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zieleń urządzona – przestrzeń publiczna;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) terenowych obiektów sportu i rekreacji,
 - c) budynków: zaplecza terenowych obiektów sportu i rekreacji, toalet – w tym kontenerowych;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 1 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – maks. 0,01;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 70 %;
- 6) wielkości powierzchni zabudowy pojedynczego budynku – maks. 100 m²;
- 7) wysokość zabudowy – maks. 15 m, w tym wysokość budynków - maks. 6 m;
- 8) geometrii dachu – dach płaski, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych - maks. 25^o lub kształtowany indywidualnie;
- 9) nakaz zachowania głównej osi kompozycyjnej - ciągu pieszego (Alei Dębów Pamięci) - oznaczonej na rysunku planu;
- 10) dopuszczenie lokalizacji obiektów tymczasowych, wyłącznie dla obsługi:
 - a) czasowych imprez okolicznościowych,
 - b) terenowych obiektów sportu i rekreacji;
- 11) wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznej:
 - a) nakaz stosowania w zagospodarowaniu terenu jednorodnych stylowo elementów małej architektury, a zwłaszcza oświetlenia, ławek, akcentów plastycznych,
 - b) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych;
- 12) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§14 pkt 1, 2**:
 - a) wysokość zabudowy - maks. 12 m, w tym wysokość budynków - maks. 7 m,
 - b) nie ustala się: intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału

powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz geometrii dachu.

Rozdział 3

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§11

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
 - a) zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w **§ 7 - 10**,
 - b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzenia wód opadowych i roztopowych oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **§ 14**;
- 2) nakaz kształtowania na terenie **3ZP** i **4ZP** ścieżek pieszych w sposób zapewniający spływ wód opadowych i roztopowych do gruntu;
- 3) dla obszaru planu nie ustala się rodzajów terenów, które podlegają ochronie akustycznej stosownie do Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r., poz. 1232 z późn. zm.).

Rozdział 4

ZASADY OCHRONY DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§12

W obszarze planu na terenie oznaczonym symbolem **1U** zlokalizowany jest obiekt stanowiący dobro kultury współczesnej miasta Tychy – budynek Kościoła p.w. błogosławionej Karoliny Kózkówny, dla którego ustala się:

- 1) ochronę na mocy planu;
- 2) zasady ochrony - nakaz zachowania, systemu konstrukcyjnego przekrycia kościoła, układu i rozplanowania oraz detalu i cech architektonicznych, podziałów na elewacji, materiałów stosowanych na elewacji i pokryciu dachowym.

Rozdział 5

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 13

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu oraz powiązania z układem zewnętrznym z ulic: ks. Tischnera oraz Uczniowskiej.
2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:
 - 1) dla kościoła - 1 miejsce na 60 m² powierzchni użytkowej;
 - 2) dla domu parafialnego - 1 miejsce na 200 m² powierzchni użytkowej;
 - 3) dla hotelu, domu pielgrzyma:
 - a) 1 miejsce na każdy pokój,
 - b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
 - 4) dla domu rencistów:
 - a) 2 miejsca na 10 osób,
 - b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
 - 5) dla sklepu - 1 miejsce na 50 m² powierzchni sprzedaży lecz nie mniej niż 2 miejsca;
 - 6) dla usług w zakresie edukacji - 1 miejsce na 200 m² powierzchni użytkowej;
 - 7) dla usług zdrowia i opieki medycznej:
 - a) 4 miejsca na 1 gabinet,
 - b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
 - 8) dla pozostałych usług - 1 miejsce na każde 20 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.
3. Ustala się dla usług nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów w ilości min. 1 miejsce na każde 200,0 m² powierzchni użytkowej.

4. Ustala się sposób realizacji miejsc parkingowych, o których mowa w ust. 2 w formie:
 - 1) garaży: podziemnych, wbudowanych w budynki;
 - 2) parkingów: terenowych, podziemnych, wbudowanych w budynki, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów, zawarte w Rozdziale 2, nie stanowią inaczej.

Rozdział 6

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 14

Ustala się następujące **zasady** w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych, obiektów budowlanych lub urządzeń technicznych służących bezprzewodowej łączności publicznej;
- 2) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom - nakaz dostawy wody z sieci wodociągowej, w tym z wodociągów: Ø 50 mm, Ø 80 mm, Ø 150 mm, Ø 170 mm, Ø 180 mm, Ø 250 mm, Ø 400 mm, Ø 500 mm, oznaczonych na rysunku planu;
- 4) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** – dopuszczenie:
 - a) odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej, w tym do kanałów deszczowych: Ø 100 mm, Ø 200 mm, Ø 250 mm, Ø 300 mm, Ø 315 mm, Ø 400 mm, Ø 800 mm, Ø 1000 mm oznaczonych na rysunku planu,
 - b) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działek;
- 5) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** - nakaz odprowadzenia poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, w tym do kanałów sanitarnych: Ø 150 mm, Ø 200 mm, Ø 250 mm, Ø 300 mm, Ø 600 mm oznaczonych na rysunku planu;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw:
 - a) z indywidualnych źródeł ciepła o efektywności energetycznej urządzeń powyżej 80%,
 - b) z odnawialnych źródeł energii,
 - c) z urządzeń zapewniających dostawę ciepła w kogeneracji,
 - d) ze zdalaczynnej sieci ciepłowniczej zlokalizowanej poza obszarem planu, w tym z kolektorów: Ø 50 mm, 2 x Ø 80 mm, 2 x Ø 100 mm, 2 x Ø 125 mm oznaczonych na rysunku planu;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
 - a) nakaz dostaw z sieci elektroenergetycznej, w tym:
 - linii elektroenergetycznych: niskiego, średniego lub wysokiego napięcia oznaczonych na rysunku planu,
 - stacji transformatorowych: M 958, M 965, M 966, M 980, M 981, M 984, M1010,
 - b) dopuszczenie dostaw z:
 - odnawialnych źródeł energii,
 - urządzeń zapewniających dostawę energii elektrycznej w kogeneracji;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** - dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów: Ø 63 mm, Ø 150 mm, Ø 200 mm, Ø 250 mm, Ø 400 mm, oznaczonych na rysunku planu;
- 9) w zakresie **gospodarki odpadami** - nakaz postępowania z odpadami zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 391 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 7

GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBYNYCH PRZEPISÓW

§ 15

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

Rozdział 8

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM

§ 16

Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:
 - a) dla terenów **1U, 2US, 4ZP** - 90⁰ z tolerancją 20 %,
 - b) dla terenu **3ZP** dowolny
- 2) dla terenu **1U**:
 - a) powierzchni działki – min. 3000 m²,
 - b) szerokość frontu działki – min. 55 m;
- 3) dla terenu **2US**:
 - a) powierzchni działki – min. 10000 m²,
 - b) szerokość frontu działki – min. 60 m;
- 4) dla terenu **3ZP**:
 - a) powierzchni działki – min. 1500 m²,
 - b) szerokość frontu działki – nie ustala się;
- 5) dla terenu **4ZP**:
 - a) powierzchni działki – min. 4000 m²
 - b) szerokość frontu działki – min. 45 m

Rozdział 9

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

§ 17

Na terenach w granicach obszaru planu nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

Rozdział 10

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 19

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