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 późń. 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 najniżej 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 m^2;
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. 25^0 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 m^2 powierzchni użytkowej;
   2) dla domu parafialnego - 1 miejsce na 200 m^2 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 m^2 powierzchni sprzedaży lecz nie mniej niż 2 miejsca;
   6) dla usług w zakresie edukacji - 1 miejsce na 200 m^2 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 m^2 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 m^2 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 dostawy 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 dostawy 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 ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

§ 15
Obszar planu zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego złoże 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** - 90^0 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.