UCHWAŁA NR……/……/18

RADY MIASTA TYCHY

z dnia …… 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie Alei Bielskiej i ulicy Władysława Sikorskiego 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 (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.) na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Inicjatyw Lokalnych i Ładu Przestrzennego,

Rada Miasta Tychy
stwierdza,

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie Alei Bielskiej i ulicy Władysława Sikorskiego 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 w rejonie Alei Bielskiej i ulicy Władysława Sikorskiego w Tychach.

§ 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;
   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;
   7) Rozdział 7 – Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
   8) Rozdział 8 – Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu;
   9) Rozdział 9 – Przepisy końcowe.
2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w odniesieniu do planu nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 4, 5, 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 1:2000, 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. 13 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację Uchwały Nr XLIII/712/17 Rady Miasta Tychy z dnia 19 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie Alei Bielskiej i ulicy Władysława Sikorskiego w Tychach.

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) nieprzekraczalne linie zabudowy,
   d) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów;
2) informacyjne:
   a) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia,
   b) istniejące sieci wodociągowe,
   c) istniejąca kanalizacja sanitarna.

§ 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: obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury oraz podziemnych części budynków wysuniętych na odległość maks. 1,5 m;
4) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maksimum 12°;

5) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynki w stanie wykończonym wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);

6) **wysokość budynków** – 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. z 2015, poz. 1422 z późn. zm.);

7) **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 najwyżej położonego elementu obiektu budowlanego;

8) **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, takimi jak drogi wewnętrzne, garaże, parkingi, a także zieleń urządzona, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;

9) **usługi drobne** – usługi konserwacji i naprawy sprzętu sportowego, kosmetyczne, gastronomiczne, studia wizażu i odchudzania, solaria, gabinety masażu, centra odnowy biologicznej, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;

10) **terenowe obiekty sportu i rekreacji** – urządzenia i obiekty niebędące budynkami, o funkcji sportowej lub rekreacyjnej, takie jak: boiska, korty tenisowe, pola golfowe, baseny, lodowiska, place zabaw, parki wodne, siłownie plenerowe, rampy i nawierzchnie do sportów wrotkarskich, amfiteatry, pola namiotowe, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;

11) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych lub pieszo-jezdnych.

§ 6

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

1) **US1, US2** – tereny sportu i rekreacji;

2) **ZL** – teren lasów.

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

§ 7

Dla **terenu sportu i rekreacji**, oznaczonego symbolem **US1**, ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) zabudowa usługowa w zakresie sportu i rekreacji, terenowe obiekty sportu i rekreacji wraz z zabudową zaplecza sanitarnego, socjalnego, technicznego, dojazdami i parkingami,
   b) zieleń, w tym zieleń urządzona,
   c) usługi drobne, gastronomii, opieki zdrowotnej, kultury, wyłącznie jako towarzyszące przeznaczeniom wymienionym w **lit. a**;
2) dopuszcza się, na potrzeby przeznaczenia wymienionego w **pkt 1 lit. a**, lokalizację przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
5) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,4;
6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;
7) geometria dachów – dowolna;
8) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m, w tym maksymalna wysokość budynków:
   a) o dachach płaskich – 5 m,
   b) o dachach inne niż płaskie – 7 m,
   c) budynków gospodarczych, zaplecza sanitarnego, socjalnego i technicznego oraz wiat – 4 m;
9) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 11, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1–6.

§ 8

Dla **terenu sportu i rekreacji**, oznaczonego symbolem **US2**, ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) terenowe obiekty sportu i rekreacji wraz z zabudową zaplecza sanitarnego, socjalnego, technicznego, dojazdami i parkingami,
   b) zieleń, w tym zieleń urządzona;
2) dopuszcza się, na potrzeby przeznaczenia wymienionego w **pkt 1 lit. a**, lokalizację przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 15%;

5) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,2;
6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%;
7) geometria dachów – dowolna;
8) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, w tym maksymalna wysokość budynków gospodarczych, zaplecza sanitarnego, socjalnego i technicznego oraz wiat – 4 m;
9) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 11, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1–6.

§ 9

Dla **terenu lasów,** oznaczonych symbolami **ZL**, ustala się:

1) przeznaczenie – las;
2) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami Ustawy o lasach z dnia 28 września 1991 r. (Dz. U. z 2017, poz. 788 z późn. zm.) oraz planem urządzenia lasu.

ROZDZIAŁ 3
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 10

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu.
2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów z zachowaniem minimalnych wskaźników:
   1) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych itp. - 1 miejsce na 10 m2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
   2) dla restauracji, kawiarni:
      a) 1 miejsce na każde 8 miejsc konsumpcyjnych wewnątrz budynku,
      b) 1 miejsce na każde 3 stanowiska pracy;
   3) dla barów, klubów – 1 miejsce na każde 10 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
   4) dla usług zdrowia i opieki medycznej:
      a) 4 miejsca na 1 gabinet,
      b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
   5) dla terenowych obiektów sportu i rekreacji – 1 miejsce na każde 250 m² powierzchni terenu, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
   6) dla pozostałych usług - 1 miejsce na każde 70 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.
3. Poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania lub strefami ruchu, o których mowa w art. 12a Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 460 z późn. zm.), ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
   1) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6-15;
   2) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16-40;

3) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41-100;

4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi więcej niż 100.

4. O ile z ustaleń planu nie wynika inaczej, ustala się sposoby realizacji miejsc parkingowych, o których mowa w **ust. 2**, **3**, w formie:

1) parkingów terenowych;

2) garaży podziemnych oraz wbudowanych w budynki.

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, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;

3) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym również dla ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom – nakaz dostaw wody z sieci wodociągowej, w tym z wodociągów: Ø 160 mm, Ø 400 mm oznaczonych na mapie zasadniczej;

4) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** dopuszczenie:

a) odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, w tym do kanałów deszczowych: Ø 400 mm, Ø 500 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej,

b) zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach działek budowlanych;

5) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzenia do sieci kanalizacji sanitarnej, a w szczególności do kanałów sanitarnych: Ø 200 mm, Ø 500 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;

6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw:

a) z indywidualnych źródeł ciepła,

b) z urządzeń zapewniających dostawy ciepła w kogeneracji,

c) z odnawialnych źródeł energii,

d) ze zdalaczynnej sieci ciepłowniczej zlokalizowanej poza obszarem planu;

7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

a) nakaz dostaw z sieci elektroenergetycznej, w tym z linii elektroenergetycznych: średniego napięcia 20 kV,

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 istniejącego gazociągu Ø 300 mm oznaczonego na mapie zasadniczej;

9) w zakresie **telekomunikacji** – dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;

10) w zakresie **gospodarki odpadami** - nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 1289 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, a także zgodnie z Ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. z 2013 poz. 21 z późn. zm.).

ROZDZIAŁ 5
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

§ 12

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
   a) zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, 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**;
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 (Dz. U. z 2014 r. poz. 112) – na terenach o symbolach: **US1**, **US2** jak dla „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych”.

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

§ 13

Obszar planu zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego - „Kobiór-Pszczyna” WK 373.

ROZDZIAŁ 7
SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

§ 14

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

1) powierzchnia działki - min. 100 m^2;
2) szerokość frontu działki – min. 10 m;
3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90°, z tolerancją 20%;
4) dla działek wydzielanych na cele dróg wewnętrznych, obiektów budowlanych infrastruktury technicznej nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1–3.

ROZDZIAŁ 8
STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ 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 9
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 17

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