UCHWAŁA NR ……./……../18

RADY MIASTA TYCHY

z dnia ……. …… 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ulicami: Mikołowską, Zakątek, Nowokościelną, Kościuszki, Ks. Kapicy, Sienkiewicza, Boczną, Kard. Hlonda i Bpa. Burschego w Tychach - etap II

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 2018 r. poz. 994 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz.1945 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 pomiędzy ulicami: Mikołowską, Zakątek, Nowokościelną, Kościuszki, Ks. Kapicy, Sienkiewicza, Boczną, Kard. Hlonda i Bpa. Burschego w Tychach - etap II, nie narusza obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy", które zostało uchwalone 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 pomiędzy ulicami: Mikołowską, Zakątek, Nowokościelną, Kościuszki, Ks. Kapicy, Sienkiewicza, Boczną, Kard. Hlonda i Bpa. Burschego w Tychach - etap II, zwany dalej planem.

§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: Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
   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 planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt. 4, 5, 7, 11 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz.1945 z późn. zm.).

§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;
   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 w granicach określonych na rysunku planu o powierzchni ok. 0,6 ha i stanowi etap drugi realizacji Uchwały Nr 0150/XVII/375/08 Rady Miasta Tychy z dnia 28 lutego 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ulicami: Mikołowską, Zakątek, Nowokościelną, Kościuszki, Ks. Kapicy, Sienkiewicza, Boczną, Kard. Hlonda i Bpa. Burshego.

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§4

Na rysunku planu występują następujące obowiązujące oznaczenia graficzne, stanowiące ustalenia planu:
1) granica obszaru planu;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów - zgodnie z **§6** i oznaczeniem na rysunku planu;
5) strefa sanitarna cmentarza - 50 m;
6) strefa sanitarna cmentarza - 150 m.

§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 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, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej:
   a) realizacji poza linią zabudowy podziemnych obiektów budowlanych, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, parkingów terenowych,
   b) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2 m,
   c) schodów zewnętrznych;
4) **dach płaski** - dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maks. 12˚;

5) **powierzchnia zabudowy budynków** - powierzchnia zabudowy budynków, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2018, poz. 1935)
6) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu w granicach działki budowlanej zajęta przez budynki (powierzchnia zabudowy budynków) lub inne obiekty budowlane, których charakterystycznym parametrem jest powierzchnia zabudowy, a zwłaszcza: altany, wiaty, garaże, tymczasowe obiekty budowlane;
7) **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. 2015, poz. 1422);
8) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektów budowlanych, w tym wysokość:
   a) budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi ponad budynkami - mierzona do najwyżej położonego elementu instalacji lub urządzenia technicznego,
   b) budowli stanowiących całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – mierzona od najniższego poziomu terenu na zewnętrznym obrysie obiektu do najwyżej położonego elementu budowli, małej architektury lub obiektu tymczasowego;
9) **zabudowa** - obiekty budowlane, w tym budynki, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, drogami wewnętrznymi, dojazdami, garażami, budynkami gospodarczymi, parkingami, zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
10) **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 (Dz. U. z 2017 r. poz. 2062 z późn. zm.).

§6

W planie wyznacza się tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **MNs1, MNs2** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej.

Rozdział 2
Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu

§7

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej**, oznaczonych symbolami: **MNs1-MNs2** ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem **pkt 2**;
2) w strefach sanitarnych cmentarza, oznaczonych na rysunku planu:
   a) uwzględnienie uwarunkowań, o których mowa w **§11,**
   b) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków oraz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem odbudowy;
3) poza strefą sanitarną cmentarza - 50 m, w terenie o symbolu **MNs2**, dopuszczenie lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zachowaniem następujących zasad:
   a) nakaz stosowania kształtu dachu jak w pozostałych budynkach szeregu,

b) nakaz stosowania kompozycji i wystroju elewacji jak w pozostałych budynkach szeregu, w tym w zakresie: rozmieszczenia, wielkości otworów okiennych i drzwiowych;
4) forma zabudowy - szeregowa;
5) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 41%;
7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 30%;
8) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,1, maks. 1,3;
9) geometria dachów:
a) budynków mieszkalnych - dachy płaskie,
b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących - dachy płaskie;
10) wysokość zabudowy: maks. 17 m, w tym:
a) budynków mieszkalnych - maks. 8 m,
b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących – maks. 5 m;
11) nakaz:
a) stosowania dla elewacji budynków:
– w zakresie materiałów - ceramiki, tynków, betonu elewacyjnego, płyt włókno-cementowych, stopów stali szlachetnych,
– w zakresie kolorystyki tynków oraz płyt włókno-cementowych - barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 1000 - 1002, 1013 - 1015, 7002, 7023, 7030, 7032, 7044, 7047, 8002, 8004, 8023, 9000 - 9003, 9018, tj. odcieni bieli, beżu, żółci i szarości;
12) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicy działki budowlanej;
13) zakaz lokalizacji:
a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
b) budynków gospodarczych i garaży;
14) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§9**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 9.**

Rozdział 3
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§8

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym zlokalizowanych poza obszarem planu.

2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów przy zachowaniu minimalnych wskaźników dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażach.

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 2018 r. poz. 2068 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. Ustala się sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2,** w formie parkingów: terenowych.

Rozdział 4
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§9

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 **bezprzewodowej łączności publicznej** - dopuszczenie lokalizacji wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom, dopuszczenie:
   a) dostaw wody z sieci wodociągowej, w tym z wodociągów: Ø 40 mm, Ø 80 mm, Ø 100 mm Ø 110 mm, Ø 150 mm, Ø 180 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej
   b) przeciwpożarowych zbiorników wodnych;
5) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** - dopuszczenie odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, w tym do kanałów sanitarnych: Ø 160 mm, Ø 200 mm, Ø 250 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** dopuszczenie:
   a) zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicy działki budowlanej,
   b) odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, w tym do kanałów deszczowych: Ø 200 mm, Ø 300 mm, Ø 315 mm, Ø 400 mm, Ø 500 mm, Ø 600 mm, Ø 800 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw z:
   a) sieci ciepłowniczej,
   b) urządzeń zapewniających dostawy ciepła w kogeneracji,
   c) urządzeń zapewniających dostawy ciepła zasilanych paliwem gazowym,
   d) odnawialnych źródeł energii,
   e) sieci energii elektrycznej;
8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** dopuszczenie dostaw z:
   a) sieci elektroenergetycznej, w tym z linii elektroenergetycznych, oznaczonych na mapie zasadniczej,
   b) odnawialnych źródeł energii,
   c) urządzeń zapewniających dostawy energii elektrycznej w kogeneracji;
9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów Ø 40 mm, Ø 63 mm, Ø 110 mm, Ø 160 mm, Ø 225 mm oznaczonych na mapie zasadniczej;
10) w zakresie **telekomunikacji** – dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
11) w zakresie **gospodarki odpadami:**

a) nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2018 r., poz. 1454) oraz opracowaną na podstawie art. 4 tej ustawy Uchwałą Rady Miasta Tychy w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
b) nakaz postępowania z odpadami zgodnie z ustawą z 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2018 r. poz. 992 z późn. zm.)

Rozdział 5
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§10

W obszarze planu ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:

1) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w **Rozdziale 2**,
2) 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
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§11

1. W obszarze planu wyznacza się strefę sanitarną cmentarza - 50 m oraz strefę sanitarną cmentarza - 150 m z ograniczonymi możliwościami zagospodarowania - oznaczone na rysunku planu.

2. W strefach, o których mowa w **ust. 1,** obowiązują wymagania wynikające z Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U z 1959 r., Nr 52, poz. 315).

Rozdział 7
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§12

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 15%;
   2) szerokość frontów działek - min. 4 m;
   3) powierzchnia działek - min. 150 m^2.

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

Rozdział 8
Stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§13

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

§14

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§15

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