http://bip.umtychy.pl/index.php?action=PobierzPlik&id=460891

Projekt

UCHWAŁA NR .../.../19
RADY MIASTA TYCHY

z dnia 27 czerwca 2019 r.

w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru w rejonie: ul. Edukacji, Grota Roweckiego, Trzy Stawy oraz Parku Północnego
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 2018 r., poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) 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 w rejonie: ul. Edukacji, Grota Roweckiego, Trzy Stawy oraz Parku Północnego 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: ul. Edukacji, Grota Roweckiego, Trzy Stawy oraz Parku Północnego w Tychach, 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 – Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
   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 5, 7, 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 : 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. 11 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację Uchwały Nr XLIX/817/18 Rady Miasta Tychy z dnia 21 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie: ul. Edukacji, Grota Roweckiego, Trzy Stawy oraz Parku Północnego w Tychach.

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia planu:

1) granice 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** oraz oznaczeniem w legendzie na rysunku planu;
5) dobra kultury współczesnej – objęte ochroną na podstawie planu – budynki mieszkalne wielorodzinne i budynek usługowy;
6) strefy **(sz)** – zieleni;
7) strefa **(spp)** – przestrzeni publicznie dostępnej;
8) strefa **(sdb)** – dopuszczonej budowy i rozbudowy budynków.

§ 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, altan śmietnikowych, balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji wysuniętych na odległość nie przekraczającą 2 m, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
4) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maksimum 12°;
5) **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 z późń. zm.);
6) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektów budowlanych, w tym wysokość:

a) budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi ponad budynkami - mierzona obiektu 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, obiektu tymczasowego lub małej architektury;;

7) **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, drogami wewnętrznymi, dojazdami, garażami, budynkami gospodarczymi, parkingami, zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
8) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – zabudowa, w której w budynkach mieszkalnych występują więcej niż dwa lokale mieszkalne z dopuszczeniem lokali użytkowych, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
9) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, placów zabaw, urządzeń sportowych, ciągów pieszych, rowerowych oraz dróg pożarowych - wraz z urządzeniami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem;
10) **usługi społeczne** – należy przez to rozumieć usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji, opieki i pomocy społecznej, opieki zdrowotnej, administracji publicznej, a także świadczone przez instytucje publiczne usługi z zakresu utrzymania porządku publicznego i bezpieczeństwa oraz wymiaru sprawiedliwości;
11) **powierzchnia zabudowy** – suma powierzchni zabudowy budynków i powierzchni terenu zajętego przez obiekty w stanie wykończonym, wyznaczonego przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi obiektu, w tym: altan, wiat, garaży, obiektów tymczasowych, położonych w graniach działki budowlanej.

§ 6

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

1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) **MNs** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
3) **MW1 – MW6** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
4) **U** – teren zabudowy usługowej;
5) **UO** – teren zabudowy usług społecznych;
6) **ZP1 – ZP3** – tereny zieleni urządzonej;
7) **KDL** – teren komunikacji – droga publiczna klasy lokalnej;
8) **KDD** – teren komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej;
9) **KDW1 – KDW10** – tereny komunikacji – drogi wewnętrzne;
10) **KDX** – teren komunikacji – ciąg pieszo-jezdny;
11) **KS** – teren komunikacji – parking.

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

§ 7

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonego symbolem **MN**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) forma zabudowy – wolnostojąca;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 25 %;
5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,05, maks. 0,75;
6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 50 %;

7) geometria dachów – dachy płaskie,
8) wysokość zabudowy – maks. 12 m, w tym wysokość budynków:

a) mieszkalnych o dachach płaskich – maks. 7 m,

b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5 m;

9) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 19** nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**;

§ 8

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej**, oznaczonego symbolem **MNs**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) forma zabudowy – szeregowa;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 40%,
5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,3, maks. 1;
6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35%;
7) geometria dachów – płaskie;
8) dopuszczenie stosowania kolorystyki tynków odpowiadających wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:

a) 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 1019 – odcienie beżu i brązu,

b) 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047 – odcienie szarości,

c) 9003, 9010, 9016, 9018 – odcienie bieli;

9) wysokość zabudowy – maks. 12 m, w tym wysokość budynków:

a) mieszkalnych – maks. 7 m,

b) innych niż wymienione w lit. a, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5 m;

10) dopuszczenie lokalizacji budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio przy tej granicy;
11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 19** nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 8**;
12) dla 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) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 9** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

b) warunku, o którym mowa w **pkt 1** – dopuszczenie zmiany przeznaczenia dotychczasowych lokali użytkowych.

§ 9

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,** oznaczonych symbolami **MW1 – MW6,** ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 45%;
4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,3, maks. 4;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 20%;
6) geometria dachów – dachy płaskie;
7) nakaz stosowania kolorystyki tynków odpowiadających wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL oznaczonych numerami:

a) 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 1019 – odcienie beżu i brązu,

b) 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047 – odcienie szarości,

c) 9003, 9010, 9016, 9018 – odcienie bieli;

8) wysokość zabudowy - maks. 15 m, w tym budynków:

a) mieszkalnych – maks. 10 m,

b) innych niż wymienione w **lit. a** – maks. 5 m;

9) nakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
10) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących, tymczasowych obiektów budowlanych i budynków gospodarczych;
11) w strefach **(sz)**, oznaczonych na rysunku planu, dopuszczenie wyłącznie zieleni urządzonej;
12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 19** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**;
13) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zgodnie z **Rozdziałem 6**;
14) dla 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) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

b) warunku, o którym mowa w **pkt 1** – dopuszczenie zmiany przeznaczenia dotychczasowych lokali użytkowych na funkcje usługowe w zakresie usług drobnych, usług społecznych i usług biurowych.

§ 10

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

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa;
2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – maks. 40 %,
3) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,3, maks. 1,6;
4) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30 %;
5) geometria dachów – dachy płaskie;
6) wysokość zabudowy – maks. 13 m, w tym wysokość budynków – maks. 8 m,
7) nakaz utrzymania terenu jako publicznie dostępnego w strefie **(spp)** oznaczonej na rysunku planu;
8) zakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;
9) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących, tymczasowych obiektów budowlanych i budynków gospodarczych;
10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 19** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**;
11) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zgodnie z **Rozdziałem 6**;

§ 11

Dla **terenu zabudowy usług społecznych,** oznaczonego symbolem **UO,** ustala się:

1) przeznaczenie – usługi społeczne;
2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 30 %;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 40%;
4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,3, maks. 0,8;
5) geometria dachów – płaskie;
6) wysokość zabudowy: maks. 14 m, w tym wysokość:

a) budynków – maks. 9 m,

b) wiat – maks. 6 m;

7) dopuszczenie realizacji nowych budynków oraz rozbudowy istniejących wyłącznie w ramach stref **(sdb)** oznaczonych na rysunku planu;
8) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
9) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących, tymczasowych obiektów budowlanych i obiektów gospodarczych;
10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 19**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**;

§ 12

Dla **terenów zieleni urządzonej,** oznaczonych symbolami **ZP1 – ZP3,** ustala się:

1) przeznaczenie – zieleń urządzona;
2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 10 %;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 40%;
4) wysokość zabudowy – maks. 12 m;
5) zakaz lokalizacji parkingów terenowych;
6) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 19** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 3**.

§ 13

Dla **terenu komunikacji,** oznaczonego symbolem **KDL** (ul. Elfów), ustala się:

1) przeznaczenie – droga publiczna klasy lokalnej;
2) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – od 10 m do 29,5 m;
3) nakaz realizacji nasadzeń drzew pomiędzy miejscami parkingowymi w proporcji co najmniej 1 nasadzenie na 6 miejsc parkingowych;
4) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych;
5) dopuszczenie zieleni urządzonej.

§ 14

Dla **terenu komunikacji,** oznaczonego symbolem **KDD** (ul. Korczaka), ustala się:

1) przeznaczenie – droga publiczna klasy dojazdowej;
2) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – od 7,3 m do 16 m;
3) nakaz realizacji nasadzeń drzew pomiędzy miejscami parkingowymi w proporcji co najmniej 1 nasadzenie na 6 miejsc parkingowych;
4) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych;
5) dopuszczenie zieleni urządzonej.

§ 15

Dla **terenów komunikacji,** oznaczonych symbolami **KDW1 – KDW10,** ustala się:

1) przeznaczenie – drogi wewnętrzne;
2) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

a) **KDW1** – od 4,6 m do 15,6 m,

b) **KDW2** – od 4,2 m do 13,8 m,

c) **KDW3** – od 4,4 m do 15,9 m,

d) **KDW4** – od 4,5 m do 16 m,

e) **KDW5** – od 8,5 m do 16,8 m,

f) **KDW6** – od 11 m do 23,1 m,

g) **KDW7** – od 10,1 m do 22 m,

h) **KDW8** – od 7,8 m do 22,6 m,

i) **KDW9** – od 12,4 m do 28,1 m,

j) **KDW10** – od 13,8 m do 23,6 m;

3) nakaz realizacji nasadzeń drzew pomiędzy miejscami parkingowymi w proporcji co najmniej 1 nasadzenie na 4 miejsca parkingowe;
4) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych;
5) dopuszczenie lokalizacji parkingów podziemnych;
6) dopuszczenie zieleni urządzonej;
7) nakaz utrzymania terenów jako publicznie dostępnych.

§ 16

Dla **terenu komunikacji,** oznaczonego symbolem **KDX,** ustala się:

1) przeznaczenie – ciąg pieszo-jezdny;
2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – od 3,4 do 3,6 m,
3) dopuszczenie zieleni urządzonej;
4) nakaz utrzymania terenu jako publicznie dostępnego.

§ 17

Dla **terenu komunikacji,** oznaczonego symbolem **KS,** ustala się:

1) przeznaczenie – parkingi;
2) forma parkingów – parkingi terenowe, podziemne;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 20%;
4) wysokość zabudowy – maks. 6 m;
5) nakaz realizacji nasadzeń drzew pomiędzy miejscami parkingowymi w proporcji co najmniej 1 nasadzenie na 6 stanowisk postojowych;
6) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 19**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1–3**, oraz nie ustala się wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, intensywności zabudowy, geometrii dachu.

Rozdział 3.
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 18

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących dróg, w tym wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów z zachowaniem minimalnych wskaźników:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażach;
2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,25 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażach;
3) dla usług w zakresie edukacji i pomocy społecznej - 1 miejsce na 200 m^2 powierzchni użytkowej;
4) dla przedszkoli i żłobków – 1 miejsce na 40 m^2 powierzchni użytkowej oraz min. 1 miejsce na 2 stanowiska pracy;
5) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych itp. – 1 miejsce na 10 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
6) dla aptek i sklepów bez samoobsługi – 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;

7) dla sklepów samoobsługowych – 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni całkowitej oraz 1 miejsce na 3 stanowiska pracy;
8) dla obiektów handlowo-usługowych – 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni handlowej, 1 miejsce dla samochodów realizujących dostawy na każde 500 m^2 powierzchni magazynowej oraz 1 miejsce na każde 3 stanowiska pracy;
9) dla restauracji, kawiarni:

a) 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne wewnątrz budynku,

b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;

10) dla barów, klubów – 1 miejsce na 10 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
11) przychodnie, gabinety lekarskie:

a) 4 miejsca na 1 gabinet,

b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;

12) dla usług biurowych - 1 miejsce na każde 20 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
13) biblioteki, czytelnie - 1 miejsce na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
14) dla pozostałych usług - 1 miejsce na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.

3. Minimalne wskaźniki określone w **ust. 2** nie dotyczą:

1) lokali usługowych w budynkach mieszkalnych, dla których ustala się nakaz zapewnienia minimum 1 miejsca postojowego na lokal usługowy;
2) budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie;

4. Ustala się sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2**, z zastrzeżeniem Rozdziału 2 i Rozdziału 5, w formie parkingów terenowych, nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków;

5. Ustala się dla zabudowy usługowej nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów w ilości min. 1 miejsce na każde 200 m^2 powierzchni użytkowej.

6. 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 2013 r. poz. 260 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 liczba wszystkich miejsc wynosi więcej niż 100.

7. Dopuszczenie we wszystkich terenach lokalizacji dróg rowerowych.

8. Nakaz realizacji ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej wymaga zapewnienia rozwiązań technicznych dla poruszania się osób niepełnosprawnych (w tym z dysfunkcją wzroku).

9. Nakaz realizacji wyniesień jezdni w miejscach będących kontynuacją ciągów pieszych.

Rozdział 4.
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 19

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych, z zastrzeżeniem **pkt 2**;
2) w zakresie **bezprzewodowej łączności publicznej** – dopuszczenie lokalizacji urządzeń technicznych wyłącznie na:

a) konstrukcjach wsporczych na dachach budynków nie niższych niż 10 m,

b) istniejących obiektach budowlanych pełniących inne funkcje niż wym. w **pkt 2**;

3) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie **ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** – nakaz dostaw wody z sieci wodociągowej, w tym z wodociągów 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 oznaczonych na mapie zasadniczej;
6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych –** zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych, z dopuszczeniem odprowadzania do terenów wód powierzchniowych śródlądowych oraz istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, w tym istniejących kanałów: Ø100 mm, Ø110 mm, Ø160 mm, Ø200 mm, Ø315 mm, Ø400 mm, Ø500 mm, Ø630 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw:

a) z sieci ciepłowniczej,

b) z urządzeń zapewniających dostawy ciepła w kogeneracji,

c) z odnawialnych źródeł energii;

8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dopuszczenie dostaw z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym:

a) z linii kablowych nN, oznaczonych na mapie zasadniczej,

b) z odnawialnych źródeł energii,

c) z urządzeń zapewniających dostawy energii elektrycznej w kogeneracji;

9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, w tym z gazociągów 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 uchwałami Rady Miasta regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi,

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.).

12) nakaz realizacji obiektów liniowych jako kablowej sieci doziemnej.

Rozdział 5.
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

§ 20

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

1) w zakresie postępowania z odpadami ustala się nakaz zabezpieczenia czasowo przechowywanych odpadów przed infiltracją wód opadowych;
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 2007 r. Nr 120, poz. 826 z późn. zm.) w oparciu o art. 114 ust. 1 Ustawy

z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U z 2008 r., Nr 25, poz. 150 z późn. zm.) na terenach oznaczonych symbolami literowymi:

a) **MN** i **MNs** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) **MW1 – MW6** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

c) **U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

d) **UO** – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania i urządzania terenów zieleni:

1) podczas realizacji zagospodarowania terenów obowiązuje maksymalnie możliwa ochrona zieleni istniejącej, szczególnie poprzez zachowanie i wkomponowanie w projekt zagospodarowania terenu;
2) dopuszczenie rekompozycji zieleni.

Rozdział 6.
ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§ 21

1. Na obszarze planu zlokalizowane są:

1) Dobro kultury współczesnej: pawilon usługowy, dawny budynek klubu Naczelnej Organizacji Technicznej – przy ul. Edukacji 15, na terenie o symbolu **U**;
2) Dobra kultury współczesnej: budynki wielorodzinne – na terenach o symbolach: **MW1 – MW6**;

2. Ustala się następujące zasady ochrony dla obiektów, o których mowa w **ust. 1**:

1) Dla dobra kultury współczesnej wym. w **ust. 1 pkt 1**:

a) nakaz zachowania kompozycji elewacji tj. pionowego rytmu ram konstrukcyjnych,

b) zakaz likwidacji i zmiany kompozycji otworów okiennych,

c) zakaz rozbudowy i nadbudowy;

2) Dla dóbr kultury współczesnej wym. w **ust. 1 pkt 2**:

a) nakaz zachowania kompozycji elewacji tj. wycofania co drugiego segmentu zabudowy szeregowej,

b) nakaz zachowania przeszkleń klatek schodowych,

c) nakaz zachowania oryginalnego układu i kształtu stolarki okiennej,

d) nakaz odtworzenia przeszkleń klatek schodowych w budynkach, w których klatki schodowe zostały zabudowane do dnia wejścia planu w życie,

e) zakaz rozbudowy i nadbudowy.

Rozdział 7.
SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

§ 22

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

1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90º z tolerancją 15%;
2) dla terenów o symbolach **MN**, **MNs**, **MW1 – MW6**, **U**:

a) szerokość frontów działek - min. 20 m,

b) powierzchnia działek - min. 300 m²;

3) dla terenu o symbolu **UO**:

a) szerokość frontów działek - min. 20 m,

b) powierzchnia działek - min. 1400 m²;

4) dla terenów nie wymienionych w **pkt 2 – 3** nie ustala się parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości;

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości określonej w przepisach odrębnych.

3. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod urządzenia 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

§ 23

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

§ 24

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 26

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

http://bip.umtychy.pl/index.php?action=PobierzPlik&id=460891

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 PÓŹN. ZM.

R Y S U N E K S T U D I U M

SKALA 1: 10 000



O Z N A C Z E N I A :

- granice obszaru planu

ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ

KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW

MW - obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

MN - obszary zabudowy mieszkaniowej niskiej

U/Z - obszary usług społecznych z zielenią urządzoną

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

ELEMENTY STRUKTURY PRZESTRZENNEJ WYMAGAJĄCE ZACHOWANIA ORAZ REHABILITACJI

WARTOŚCI DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

INNE WARTOŚCI DZIEDZICTWA KULTUROWEGO WSKAZANE DO UWZGLĘDNIENIA W PLANACH MIEJSCOWYCH

WAŻNIEJSZE DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

obszary współczesnej kompozycji urbanistycznej, w tym:

budynki

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO

KLASYFIKACJA FUNKCJONALNA DRÓG PUBLICZNYCH

KDL - droga lokalna

L E G E N D A :

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- granice obszaru planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy

MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

MNs - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej

MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

U - teren zabudowy usługowej

UO - teren zabudowy usług społecznych

ZP - tereny zieleni urządzonej

KDL - teren komunikacji - droga publiczna klasy lokalnej

KDD - teren komunikacji - droga publiczna klasy dojazdowej

KDW - tereny komunikacji - drogi wewnętrzne

KDX - teren komunikacji - ciąg pieszo-jezdny

KS - teren komunikacji - parking

- dobra kultury współczesnej - objęte ochroną na podstawie planu

(sz) - strefy zieleni

(spp) - strefa przestrzeni publicznie dostępnej

(sdb) - strefa dopuszczonej budowy i rozbudowy budynków

ZAŁĄCZNIK NR 1

do Uchwały Nr .../.../19 Rady Miasta Tychy z dnia ..... 2019 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W REJONIE: UL. EDUKACJI, GROTA ROWECKIEGO, TRZY STAWY I PARKU PÓŁNOCNEGO W TYCHACH

R Y S U N E K P L A N U

N

SKALA 1:1000

0 10 20

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .../.../19

Rady Miasta Tychy

z dnia 27 czerwca 2019 r.

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie: ul. Edukacji, Grota Roweckiego, Trzy Stawy oraz Parku Północnego w Tychach

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.):

1. Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 12 marca 2019 roku do 10 kwietnia 2019 roku** projektu *uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie: ul. Edukacji, Grota Roweckiego, Trzy Stawy oraz Parku Północnego w Tychach*, wniesiono następującą uwagę:

   1) uwaga, złożona w dniu 13 maja 2019 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą usunięcia zakazu rozbudowy i nadbudowy budynków z powodu rozpoczętej inwestycji zabudowy tarasu przy ul. Estkowskiego.

2. Rada Miasta Tychy postanawia, że uwaga, o której mowa w **ust. 1 pkt 1**, została **odrzucona.**

   Nie uwzględniono ze względu na ochronę wartości zespołu budynków i zachowanie jego układu przestrzennego, a także form budynków stanowiących dobra kultury współczesnej w ślad za opinią Miejskiego Konserwatora Zabytków. Art. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa definicję dóbr kultury współczesnej, uszczegóławiając co można zaliczyć jako takie dobro. Wymienia między innymi budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna. Zespół domów szeregowo-galeriowych zlokalizowanych pomiędzy ulicami Edukacji, Grota Roweckiego, Korczaka i Elfów na osiedlu E w Tychach został uznany za dobro kultury współczesnej przez wzgląd na jego wartości urbanistyczne i architektoniczne. Budynki te są unikatowym w skali kraju przykładem eksperymentów formalnych, polegających na połączeniu zabudowy szeregowej z galeriową. Połączenie to pozwoliło na realizację budynków o niewielkiej skali, które z jednej strony zaspokajały zapotrzebowanie społeczne na niewielkie domy z ogródkami, a z drugiej pozwalały na dostosowanie się do ówcześnie obowiązujących normatywów urbanistycznych, nakazujących na określonej powierzchni wybudowanie ściśle regulowanej liczby mieszkań, z czego wybrnięto lokując trzecią kondygnacje z mieszkaniami dostępnymi z galerii-balkonu. Pomysł ten musiał uwzględniać zatem klatki schodowe prowadzące na ostatnie piętro, co w rezultacie dało ciekawy efekt przestrzenny, polegający na „wyciągnięciu" klatek przed lico budynku. Dodatkowo przeszklenie ścian bocznych klatek schodowych oraz urozmaicenie elewacji uskokowo umieszczonymi częściami szeregowymi nadało budynkom wyjątkowy efekt plastyczny i przestrzenny. Budynki zostały zaprojektowane przez architektów Kazimierza Wejcherta, Stanisława Rewersa oraz Karola Fojcika.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .../.../19

Rady Miasta Tychy

z dnia 27 czerwca 2019 r.

o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie: ul. Edukacji, Grota Roweckiego, Trzy Stawy oraz Parku Północnego w Tychach

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) Rada Miasta Tychy stwierdza, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie: ul. Edukacji, Grota Roweckiego, Trzy Stawy oraz Parku Północnego w Tychach nie wymaga realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Tychy.

http://bip.umtychy.pl/index.php?action=PobierzPlik&id=460891

Uzasadnienie

(Uchwała Nr / /19)

Podjęcie przedmiotowej uchwały stanowi realizację Uchwały Nr XLIX/817/18 Rady Miasta Tychy z dnia 21 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie: ul. Edukacji, Grota Roweckiego, Trzy Stawy oraz Parku Północnego w Tychach.

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 11 ha położony w sąsiedztwie ulicy Edukacji od północy, ulicy Grota Roweckiego od wschodu, ulicy Trzy Stawy od południa i Parku Północnego od zachodu. Obszar objęty planem charakteryzuje się ukształtowaną zabudową i czytelnym układem komunikacyjnym. Granice opracowania dokumentu obejmują tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, w tym w zakresie usług społecznych oraz dróg publicznych i wewnętrznych, parkingów oraz zieleni urządzonej. Teren typowo usługowy zlokalizowany jest przy skrzyżowaniu ulic Edukacji i Grota Roweckiego. Zabudowa usługowa w zakresie usług społecznych (oświaty) zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie Parku Północnego. Obszar opracowania jest wyposażony w infrastrukturę techniczną, w tym wodno-kanalizacyjną, zaopatrzenia w ciepło oraz energię elektryczną i inną.

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 jako:

-MW - „obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej",

-MN - „obszary zabudowy mieszkaniowej niskiej",

-U/Z - „obszary usług społecznych z zielenią urządzoną",

-KD.. - „obszary dróg i placów (w klasach: S(GP), GP, G, Z, L, D)".

Ponadto, w Studium wskazane zostały obszary współczesnej kompozycji urbanistycznej, w tym budynki.

Celem planu miejscowego jest przyjęcie przepisów prawa miejscowego służącego zachowaniu i uporządkowaniu ukształtowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej o utrwalonej funkcji mieszkaniowej, głównie wielorodzinnej. Ponadto, nadrzędnym celem planu jest ochrona, wskazanych w Studium jako dobra kultury współczesnej, układu urbanistycznego i walorów architektonicznych budynków szeregowo-galeriowych, charakteryzujących się przeszklonymi zewnętrznymi klatkami schodowymi, zaprojektowanych w 1960 r. przez architektów: H. Adamczewską, K. Fojcika, S. Rewersa i K. Wejcherta.

Zakres przedmiotowy ustaleń uchwały wynika z analizy dyspozycji art. 15 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) w odniesieniu do istniejących uwarunkowań przestrzennych obszaru planu. W związku z tym, w planie nie określono:

-wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

-granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,

-szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,

-sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów,

z uwagi na brak przesłanek i potrzeb ich ustalania.

W przedmiocie przeznaczenia terenów, wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów, a także zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, plan realizuje politykę przestrzenną

określoną w obowiązującym Studium. W związku z powyższym, przyjęta w planie struktura przestrzenno-funkcjonalna oraz zasady zabudowy i zagospodarowania w odniesieniu do poszczególnych terenów, są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego przyjętymi w tym dokumencie. Jednocześnie plan uwzględnia 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 z ustaleniami Studium, które w określonych przypadkach dopuszcza przyjęcie w planie przeznaczeń wynikających ze stanu istniejącego i innych niż kierunki zagospodarowania.

Katalog przeznaczenia terenów ustalonych w przedmiotowym dokumencie przedstawia się następująco:

1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) MNs – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;

3) MW1 – MW6 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

4) U – teren zabudowy usługowej;

5) UO – teren zabudowy usług społecznych;

6) ZP1 – ZP3 – tereny zieleni urządzonej;

7) KDL – teren komunikacji – droga publiczna klasy lokalnej;

8) KDD – teren komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej;

9) KDW1 – KDW10 – tereny komunikacji – drogi wewnętrzne;

10) KDX – teren komunikacji – ciąg pieszo-jezdny;

11) KS – teren komunikacji – parking.

W trakcie sporządzania niniejszego planu uwzględniono wymogi określone w art. 1 ust. 2 – 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1) Wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

Wymagania ładu przestrzennego uwzględniono, w szczególności poprzez określenie przeznaczeń terenów, parametrów oraz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, które ustalano analizując istniejące zagospodarowanie terenu, kontekst otoczenia i potrzeby rozwojowe miasta.

Ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, tj. geometria dachów, kolorystyka elewacji, wysokość obiektów budowlanych, zostały określone w oparciu o uwarunkowania lokalne.

Ważnym celem było również utrwalenie podstawowego układu komunikacyjnego, poprzez wskazanie dróg publicznych i wewnętrznych.

Walory krajobrazowe są chronione w szczególności poprzez wskazanie terenów pełniących rolę stref zieleni osiedlowej oraz określenie parametrów kształtowania zabudowy, w tym minimalnej procentowej powierzchni biologicznie czynnej, a także nakaz realizacji nasadzeń drzew. Ponadto, plan miejscowy wskazuje strefy dopuszczalnej budowy i rozbudowy budynków dla terenu istniejącej szkoły bezpośrednio sąsiadującego z Parkiem Północnym.

2) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze planu zlokalizowane są dobra kultury współczesnej:

-pawilon usługowy, dawny budynek klubu Naczelnej Organizacji Technicznej, przy ul. Edukacji 15,

-zespół budynków wielorodzinnych zlokalizowanych pomiędzy ulicami Edukacji, Grota Roweckiego, Korczaka i Elfów.

Plan miejscowy zapewnia ochronę wyżej wymienionych dóbr kultury współczesnej m.in. poprzez

nakazy zachowania elementów budynków oraz zakazy ich rozbudowy i nadbudowy.

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

Plan miejscowy zakłada ochronę istniejących stref zieleni osiedlowej, co wraz ustaleniem minimalnych wartości powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów oraz nakazem realizacji nasadzeń drzew pozwoli dążyć do zachowania równowagi przyrodniczej.

Ustalenia planu w zakresie infrastruktury technicznej, w tym odprowadzania ścieków albo dostarczenia ciepła, ograniczają lub przeciwdziałają emisji zanieczyszczeń do środowiska. Plan wprowadza dopuszczenie odprowadzania ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, co jest uzasadnione dobrym uzbrojeniem obszaru w sieć kanalizacji sanitarnej oraz minimalizuje zagrożenie nie osiągnięcia celów środowiskowych.

W zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło ustalenia planu określają katalog dopuszczalnych źródeł ciepła, w tym źródła odnawialne, mając na względzie zmniejszenie zanieczyszczenia środowiska atmosferycznego wynikającego z tzw. niskiej emisji.

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 2018 r., poz. 1614 z późn. zm.).

W toku prac planistycznych przeprowadzono *strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko* przedmiotowego dokumentu, a projekt planu miejscowego i przyjęte rozwiązania planistyczne uzyskały pozytywną ocenę organów opiniujących i uzgadniających.

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

Ustalenia planu miejscowego realizują przedmiotowe aspekty poprzez maksymalizację terenów zieleni oraz wprowadzenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

5) Walory ekonomiczne przestrzeni i potrzeby interesu publicznego, wpływ na finanse publiczne oraz prawo własności.

Rozwiązania projektowe planu miejscowego uwzględniają walory ekonomiczne obszaru opracowania planu i jego położenie w strukturze przestrzennej Miasta Tychy, poprzez racjonalne i efektywne wykorzystanie przestrzeni.

Plan miejscowy uwzględnia prawa nabyte właścicieli nieruchomości, poprzez dopuszczenie m.in. przebudowy lub termomodernizacji budynków, które istnieją w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie i nie spełniają ustaleń dla poszczególnych terenów.

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.

Obszar planu obejmuje tereny zurbanizowane o dobrym uzbrojeniu w infrastrukturę techniczną, zapewniając możliwość zaopatrzenia w wodę, odprowadzanie ścieków sanitarnych i deszczowych, zasilania w ciepło, energię i gaz, a także łączność telekomunikacyjną. Dalsze potrzeby rozwoju infrastruktury zostały uwzględnione poprzez dopuszczenie lokalizacji, przebudowy, modernizacji lub zmiany przebiegu i lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym urządzeń technicznych służących bezprzewodowej łączności publicznej.

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 niniejszego planu został zagwarantowany poprzez proces konsultacji społecznych, obejmujący wyłożenie do publicznego wglądu w dniach: od 23 kwietnia 2019 r. do 23 maja 2019 r., z dyskusją publiczną zorganizowaną w dniu 23 maja 2019 r.

Informacje o formalnym wyłożeniu poprzedzone były obwieszczeniem, zamieszczonym w Biuletynie Informacji Publicznej (bip.umtychy.pl) i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Tychy, ogłoszeniem publikowanym w prasie lokalnej w tygodniku Twoje Tychy, a także na stronach internetowych Miasta Tychy (www.umtychy.pl, www.razemtychy.pl) i w mediach społecznościowych.

W wyniku procesu konsultacji społecznych nie zostały zmienione pierwotne rozwiązania projektu planu miejscowego dotyczące.

Uwagi dotyczące niniejszego planu złożone w toku wyłożenia publicznego zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Miasta Tychy, które opublikowano w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Tychy.

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.

Obszar planu jest obsługiwany przez drogi publiczne: ul. Edukacji i Grota Roweckiego – znajdujące się poza obszarem planu, drogę klasy lokalnej – ulicę Elfów, drogę klasy dojazdowej – ulicę Korczaka oraz drogi wewnętrzne. Przedmiotowe drogi stanowią kluczowe elementy układu komunikacyjnego. Obszar planu jest wyposażony w ciągi piesze i częściowo w drogi rowerowe oraz jest obsługiwany przez miejski transport zbiorowy, z przystankami komunikacji miejskiej przy ulicy Edukacji zapewniającymi powiązania komunikacyjne w skali lokalnej.

Okresowa analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym dotycząca okresu od 2011 r. do 2018 r. nie zawiera szczególnych ustaleń i zaleceń dla obszaru przedmiotowego planu.