UCHWAŁA NR IX/184/19
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 granicach 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.

Przewodnicząca Rady
Miasta Tychy

Barbara Konieczna

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

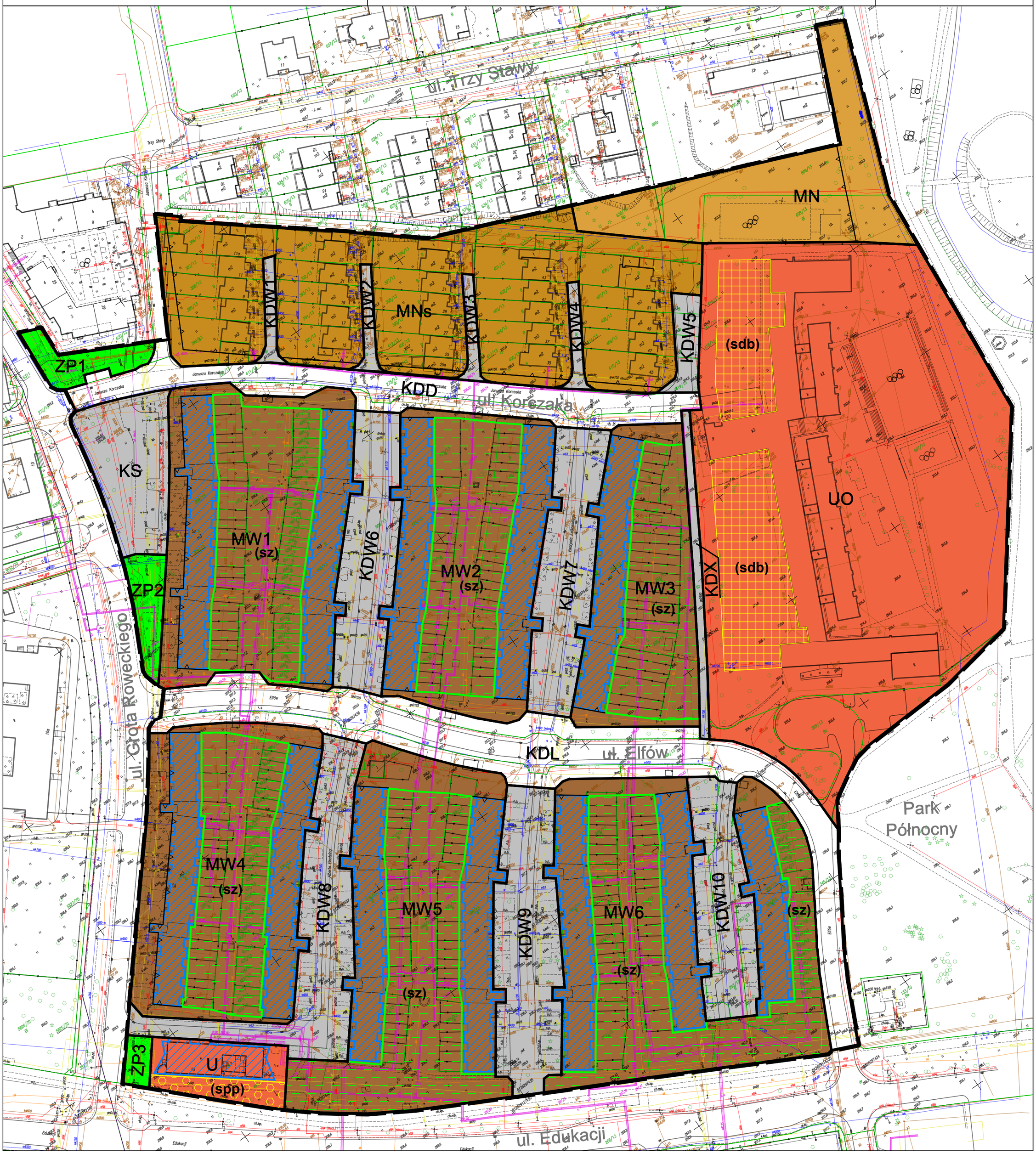
do Uchwały Nr IX/184/19 Rady Miasta Tychy z dnia 27 czerwca 2019 r. MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W REJONIE: UL. EDUKACJI, GROTA ROWECKIEGO, TRZY STAWY I PARKU PÓŁNOCNEGO W TYCHACH

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 IX/184/19

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 IX/184/19

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.