

Projekt

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

z dnia 31 października 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego
w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach – etap IV**

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 2019 r., poz. 506 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 położonego w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach – etap IV 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 położonego w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach – etap IV, 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 – Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) Rozdział 7 – Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) Rozdział 8 – Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 9) Rozdział 9 – Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 4, 5, 9, 11 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2

1. Załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną część jest załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 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. 20 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi czwarty etap realizacji Uchwały Nr 0150/XXV/561/08 Rady Miasta Tychy z dnia 27 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach zmienionej Uchwałą Nr XXXIV/704/13 Rady Miasta Tychy z dnia 26 września 2013 r.

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) oznaczenia obowiązujące – stanowiące ustalenia planu:
 - a) granice obszaru planu,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów - zgodnie z § 6 oraz oznaczeniem w legendzie na rysunku planu,
- 2) oznaczenia informacyjne:
 - a) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Bolesław Śmiały”,
 - b) granica terenu górniczego KWK Bolesław Śmiały – Łaziska II.

§ 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, 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 (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 z późn. zm.);
- 6) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektów budowlanych, w tym wysokość:
 - a) budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi ponad budynkami - mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyższego 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 najwyższej 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) **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;

9) **usługi drobne** – usługi handlu detalicznego, gastronomiczne, szewskie, krawieckie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawa artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, studia wizażu, solaria, gabinety masażu, pralnie, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;

10) **usługi społeczne** – należy przez to rozumieć usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji, opieki i pomocy społecznej, opieki zdrowotnej;

11) **usługi biurowe** – usługi finansowe, biura rachunkowe, nieruchomości, projektowe, kancelarie, agencje reklamowe, redakcje prasowe a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;

12) **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;

13) **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 (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 2062 z późn. zm.).

§ 6

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

- 1) **MN1 – MN6** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **RM1 – RM2** – teren zabudowy zagrodowej;
- 3) **R1 – R2** – tereny rolnicze;
- 4) **KDD** – teren komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 5) **KDW1 – KDW9** – tereny komunikacji – drogi wewnętrzne.

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**, oznaczonych symbolami **MN1 – MN6**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem w wydzielonym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lokalu użytkowym usług: drobnych, społecznych i biurowych;
- 2) forma zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 25 %;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 0,75;

- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 45 %;
- 7) geometria dachów:
- a) budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 42°, z dopuszczeniem innych form geometrii dachów dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, z zastrzeżeniem **lit. b**,
 - b) dopuszczenie dla budynków mieszkalnych o wysokości do 5 m lub ich części o wysokości do 5 m dachów płaskich,
 - c) budynków innych niż wymienione w **lit. a i b** oraz wiat wolnostojących:
 - dachy płaskie,
 - dachy jednospadowe, dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 42°,
 - d) obiektów małej architektury – dowolna;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 12 m, w tym wysokość budynków:
- a) mieszkalnych – maks. 9 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 § 13 nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**;
- 10) nakaz realizacji pokryć dachowych dla dachów innych niż dachy płaskie w kolorze brązowym, grafitowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;
- 11) 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) któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) warunków, o których mowa w **pkt 7 – 8** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 8

Dla **terenów zabudowy zagrodowej**, oznaczonych symbolami **RM1 – RM2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) forma zabudowy – wolnostojąca;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 20 %;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 0,4;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 50 %;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 42°, z dopuszczeniem innych form geometrii dachów dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, z zastrzeżeniem **lit. b**,
 - b) dopuszczenie dla budynków mieszkalnych o wysokości do 5 m lub ich części o wysokości do 5 m dachów płaskich,
 - c) budynków innych niż wymienione w **lit. a i b** oraz wiat wolnostojących:
 - dachy płaskie,

- dachy jednospadowe, dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 42°,

d) obiektów małej architektury – dowolna;

8) wysokość zabudowy – maks. 17 m, w tym wysokość:

a) budynków mieszkalnych – maks. 9 m,

b) budynków gospodarczych – maks. 11 m,

c) silosów – maks. 12 m,

d) 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 **§ 13** nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**;

10) nakaz realizacji pokryć dachowych dla dachów innych niż dachy płaskie w kolorze brązowym, grafitowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;

11) 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) któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy

b) warunków, o których mowa w **pkt 7 – 8** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 9

Dla **terenów rolniczych**, oznaczonych symbolami **R1 – R2**, ustala się:

1) przeznaczenie – tereny rolnicze;

2) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dróg rowerowych, ciągów pieszych;

3) dopuszczenie lokalizacji budowli hydrotechnicznych i urządzeń wodnych;

4) wysokość zabudowy obiektów budowlanych infrastruktury technicznej – maks. 14,0 m,

5) dla obiektów wymienionych w **pkt 2** nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz geometrii dachu.

§ 10

Dla **terenu komunikacji - drogi publicznej klasy dojazdowej**, oznaczonego symbolem **KDD**, ustala się:

1) przeznaczenie – droga publiczna klasy dojazdowej;

2) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – od 1,3 m do 7,9 m.

§ 11

Dla **terenów komunikacji - dróg wewnętrznych**, oznaczonych symbolami **KDW1 – KDW9**, ustala się:

1) przeznaczenie – drogi wewnętrzne;

2) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

a) dla terenu o symbolu **KDW1** – od 6 m do 8,2 m,

b) dla terenu o symbolu **KDW2** – od 6 m do 10,5 m,

c) dla terenu o symbolu **KDW3** – od 6 m do 12 m,

d) dla terenu o symbolu **KDW4** – od 6 m do 12 m,

- e) dla terenu o symbolu **KDW5** – od 9 m do 13,6 m,
- f) dla terenu o symbolu **KDW6** – od 4,5 m do 4,7 m,
- g) dla terenu o symbolu **KDW7** – od 4,45 m do 12,5 m,
- h) dla terenu o symbolu **KDW8** – od 10 m do 16,6 m,
- i) dla terenu o symbolu **KDW9** – od 10 m do 13 m.

Rozdział 3.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 12

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych z zachowaniem minimalnych wskaźników:
 - 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 miejsca dla samochodów na mieszkanie, w tym miejsca w garażu;
 - 2) dla usług w budynkach mieszkalnych – 1 miejsce dla samochodów i 1 miejsce dla rowerów na każde 50 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.
3. Ustala się sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2**, w formie parkingów terenowych, podziemnych oraz wbudowanych w budynki;
4. Ustala się obowiązek bilansowania liczby miejsc parkingowych wyłącznie w ramach terenu inwestycji.
5. Poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania lub strefami ruchu, o których mowa w art. 12a Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. 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 liczba wszystkich miejsc wynosi więcej niż 100.

Rozdział 4.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 13

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 **bezprowodowej łączności publicznej** – dla terenów o symbolach **MN1–MN6** i **RM1–RM2** dopuszczenie wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
- 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** – dopuszczenie 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 do istniejących kanałów oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw:

- a) z sieci ciepłowniczej,
 - b) z urządzeń zapewniających dostawę ciepła w kogeneracji,
 - c) z indywidualnych źródeł ciepła,
 - d) 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 dostawę 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1454 z późn. zm.) 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 (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 701 z późn. zm.).

Rozdział 5.

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

§ 14

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

- 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
 - a) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, o której mowa w **Rozdziale 2**,
 - b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **Rozdziale 4**;
- 2) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 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 2019 r., poz. 1396 z późn. zm.) – na terenach oznaczonych symbolami **MN1 – MN6** i **RM1 – RM2** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdział 6.

GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW

§ 15

- 1. Obszar planu częściowo zlokalizowany jest w terenie udokumentowanych złóż węgla kamiennego „Bolesław Śmiały”, których granicę oznaczono na rysunku planu.
- 2. Obszar planu częściowo zlokalizowany jest w terenie górniczym KWK Bolesław Śmiały – Łaziska II, którego granicę oznaczono na rysunku planu.

Rozdział 7.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

§ 16

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) dla terenów o symbolach **MN1 – MN6** i **RM1 – RM2**:

a) szerokość frontów działek - min. 20 m,

b) powierzchnia działek - min. 400 m²;

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

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.

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

§ 17

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

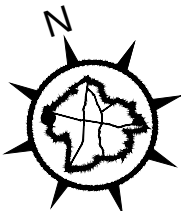
§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 19

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

Z A Ł A C Z N I K N R 1
do Uchwały Nr .../.../19
Rady Miasta Tychy
z dnia 31 października 2019 r.
M I E J S C O W Y P L A N
Z A G O S P O D A R O W A N I A
P R Z E S T R Z E N N E G O
D L A O B S Z A R U P O Ł O Ż O N E G O
W P O Ł U D N I O W E J C Z Ę Ś C I
O S I E D L A W I L K O W Y J E
W T Y C H A C H - E T A P I V

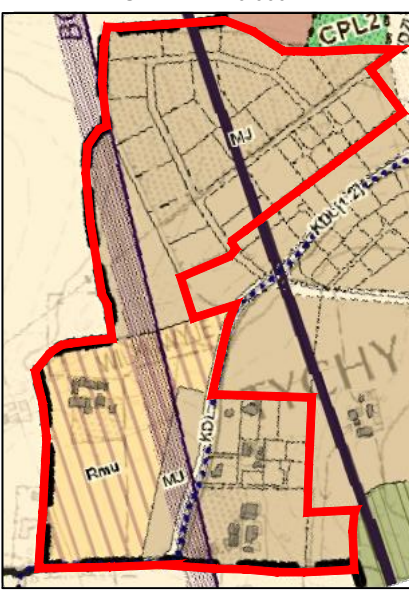


L E G E N D A :
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- granice obszaru planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- RM** - tereny zabudowy zagrodowej
- R** - tereny rolnicze
- KDD** - teren komunikacji - droga publiczna klasy dojazdowej
- KDW** - tereny komunikacji - drogi wewnętrzne

- OZNACZENIA INFORMACYJNE:**
- granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego "Bolesław Śmiały"
 - granica terenu górniczego KWK Bolesław Śmiały - Łaziska II
 - granice administracyjne miasta Tychy

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.
RYSUNEK STUDIUM
SKALA 1 : 10 000



O Z N A C Z E N I A :

- granice obszaru planu

ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ

KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW

- M2 - obszary zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej)
- Rm - obszary rolnicze (perspektywiczne rezerwy rolnicze dla funkcji mieszkaniowo-zagrodowej)
- KD - obszary dróg i placów (w klasach: SGDP, GP, G, Z, L, D)

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO

KLASYFIKACJA FUNKCJONALNA DRÓG PUBLICZNYCH

- KDL - droga krajowa

POZOSTAŁE

- linie towarowe kolejowe, stacje

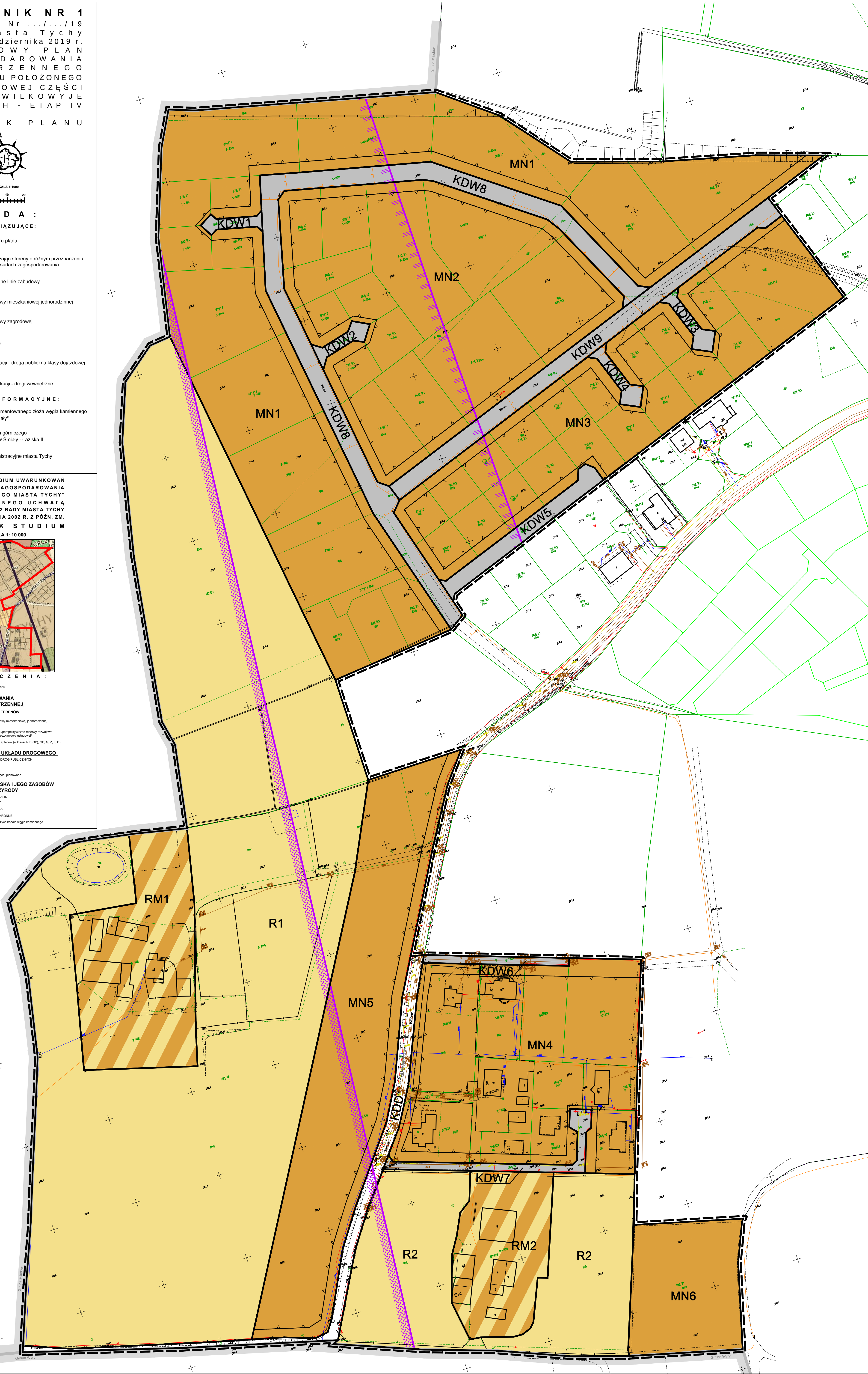
OCHRONA ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW ORAZ OCHRONA PRZYRODY

UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN

OBJĘTE WŁASNOŚCIĄ GÓRNICZĄ

TERENY GÓRNICZE I FUNKCJE OCHRONNE

- złoża węgla kamiennego
- granice terenów górniczych kopalni węgla kamiennego



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

Rady Miasta Tychy

z dnia 31 października 2019 r.

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach - etap IV

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 24 kwietnia 2018 r. do 24 maja 2018 r.** projektu *uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach - etap IV*, w wyznaczonym terminie (tj. do dnia 8 października 2019 r.), w dniu 5 września 2019 r. osoba fizyczna wniosła uwagę dotyczącą przekwalifikowania działki rolnej nr 102/31 na działkę budowlaną.

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

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

Rady Miasta Tychy

z dnia 31 października 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 położonego w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach -
etap IV**

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 położonego w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach - etap IV nie wymaga realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Tychy.

Uzasadnienie

Podjęcie niniejszej uchwały stanowi czwarty etap realizacji Uchwały Nr 0150/XXV/561/08 Rady Miasta Tychy z dnia 27 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach zmienionej Uchwałą Nr XXXIV/704/13 Rady Miasta Tychy z dnia 26 września 2013 r.

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 20 ha położony przy granicy z Mikołowem od zachodu i granicy z Wyrami od południa. Obszar objęty planem jest w znacznej części niezabudowany, lecz podział ewidencyjny jest charakterystyczny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z czytelnym układem komunikacyjnym. Granice opracowania dokumentu obejmują tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także tereny rolnicze. Obszar opracowania jest częściowo wyposażony w infrastrukturę techniczną, w tym m.in. wodno-kanalizacyjną oraz energię elektryczną.

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.), zwanego dalej Studium, obszar opracowania planu został objęty następującymi jednostkami planistycznymi:

- MJ - „obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,
- Rmu - „obszary rolne /perspektywiczne rezerwy terenowe dla funkcji mieszkaniowo-usługowej”,
- KD.. - „obszary dróg i placów (w klasach: S(GP), GP, G, Z, L, D),

W obszarze planu zlokalizowane są udokumentowane złoża węgla kamiennego „Bolesław Śmiały” oraz teren górniczy KWK Bolesław Śmiały - Łaziska II.

Celem planu miejscowego jest przyjęcie regulacji dotyczących zagospodarowania przestrzeni, uwzględniających wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych przestrzeni, aspektów środowiskowych i społecznych, a także walorów ekonomicznych przestrzeni i prawa własności.

Zakres przedmiotowy ustaleń niniejszej 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:

- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ze względu na brak terenów, dla których istnieje konieczność ustanowienia wskazanych warunków oraz ograniczeń,
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów, z uwagi na brak przesłanek i potrzeby ustalenia takiego użytkowania.

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 Studium. 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 przyjętych w przedmiotowym dokumencie przedstawia się następująco:

- 1)**MN1 – MN6** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2)**RM1 – RM2** – teren zabudowy zagrodowej;
- 3)**R1 – R2** – tereny rolnicze;
- 4)**KDD** – teren komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 5)**KDW1 – KDW9** – tereny komunikacji – drogi wewnętrzne.

W trakcie sporządzania niniejszego planu uwzględniono wymogi określone w art. 1 ust. 2 - 3 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.

Ustalone w planie linie zabudowy, zwłaszcza wzdłuż terenów dróg, mają na celu kształtowanie, w miarę możliwości, harmonijnej i czytelnej linii zabudowy.

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

W zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej głównym celem planu jest podniesienie standardu zagospodarowania i zabudowy obszaru oraz wskazanie możliwości i form jego dalszego zainwestowania zgodnego obecnymi uwarunkowaniami i potrzebami.

Ważnym celem było również utrwalenie podstawowego układu komunikacyjnego, poprzez wskazanie drogi publicznej klasy dojazdowej i uzupełniających ją dróg wewnętrznych.

Walory krajobrazowe są chronione w szczególności poprzez dopuszczenie zabudowy w pierwszej kolejności przy istniejących i wyznaczonych drogach, a także określenie: formy zabudowy, parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, minimalnej procentowej powierzchni biologicznie czynnej, rodzajów i geometrii dachów, zasad dotyczących infrastruktury technicznej, zwłaszcza służącej publicznej łączności bezprzewodowej.

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

Na obszarze planu nie są zlokalizowane zabytki ani dobra kultury współczesnej.

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

Plan miejscowy poprzez ustalenie minimalnych wartości powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów pozwala na zachowanie równowagi przyrodniczej, przy równoczesnym rozwoju zabudowy i zagospodarowania obszaru objętego planem.

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.

W zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło ustalenia planu określają katalog dopuszczalnych źródeł ciepła, w tym źródła odnawialne, mając na względzie zmniejszenie zanieczyszczenia środowiska atmosferycznego wynikające 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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 2134 z późn. zm.).

W toku prac planistycznych przeprowadzono *strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko*

niniejszego 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:

- określenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- uwzględnienie przepisów techniczno-budowlanych w rozwiązaniach projektowych planu, w tym dotyczących: minimalnych szerokości pasów drogowych, odległości budynków od dróg publicznych,
- dopuszczenie realizacji pochylni dla niepełnosprawnych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustalonymi w planie,
- nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych, poza drogami publicznymi, strefami ruchu lub strefami zamieszkania.

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. Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne został określony w Prognozie skutków finansowych.

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 częściowo obejmuje tereny zurbanizowane uzbrojone w infrastrukturę techniczną, zapewniając możliwość zaopatrzenia w wodę, odprowadzanie ścieków sanitarnych i deszczowych, zasilania w 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 13 sierpnia 2019 roku do 24 września 2019 roku, z dyskusją publiczną w dniu 5 września 2019 r.

Informacje o prowadzonych konsultacjach rozpowszechniane były m.in. poprzez główną stronę internetową Miasta Tychy (www.umtychy.pl) oraz profil miasta na portalu społecznościowym Facebook. Dodatkowo formalne wyłożenie poprzedzone było obwieszczeniem, zamieszczonym w Biuletynie Informacji Publicznej (bip.umtychy.pl) i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Tychy oraz ogłoszeniem publikowanym w prasie lokalnej w tygodniku Twoje Tychy. Ponadto informowano przedstawicieli właściwej rady osiedla, którzy w zakresie pełnionej funkcji informowali mieszkańców o konsultacjach społecznych.

W wyniku procesu konsultacji społecznych zmienione zostały pierwotne rozwiązania projektu planu miejscowego dotyczące przeznaczenia terenu rolniczego na teren zabudowy mieszkaniowej

jednorodzinnej.

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 uwzględnianiu 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 opracowania planu jest obsługiwany jest przede wszystkim przez drogę klasy dojazdowej - ulicę Wierzbową.

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