UCHWAŁA NR……/……/22
RADY MIASTA TYCHY
z dnia …… 2022 r.

w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Spokojnej i ul. Długiej 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 2022 r. poz. 559) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) 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 rejonie ul. Spokojnej i ul. Długiej 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 położonego w rejonie ul. Spokojnej i ul. Długiej 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 – Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
   7) Rozdział 7 – Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
   8) Rozdział 8 – Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt. 4, 5, 7, 9 i 11 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

§ 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.Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 2,5 ha, w granicach określonych na rysunku planu realizacji Uchwały Nr XXVI/530/21 Rady Miasta Tychy z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Spokojnej i ul. Długiej w Tychach.

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

1) stanowiące ustalenia planu:
   a) granica 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.**

§ 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;
3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza nieprzekraczalną linią zabudowy:
   a) obiektów liniowych, obiektów małej architektury, terenowych miejsc postojowych,
   b) gzymsów, zdobień elewacji, elementów odwodnienia, balkonów, wykuszy, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, wysuniętych na odległość nie przekraczającą 2 m;
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. 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 najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyżej położonego elementu instalacji lub urządzenia technicznego,
   b) budowli stanowiących całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - mierzona od najniższego poziomu terenu na zewnętrznym obrysie obiektu do najwyżej położonego elementu budowli, małej architektury lub obiektu tymczasowego;
7) **powierzchnia zabudowy budynków** – powierzchnia zabudowy budynków, o której mowa w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych PN-ISO 9836: 1997, przywołanej w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. poz. 1609);
8) **zabudowa** – obiekty budowlane, w tym budynki o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich

przeznaczeniem, drogami wewnętrznymi, dojazdami, garażami, budynkami gospodarczymi, miejscami parkingowymi, zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;

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 i odchudzania, solaria, gabinety masażu, szkoły tańca, 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) **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. 2021 r. poz. 777 z późn. zm.).

§ 6

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

1) **MN1** – **MN2** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) **KDL1** – teren komunikacji – droga publiczna klasy lokalnej;
3) **KDW1** – 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** – **MN2**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z dopuszczeniem w wydzielonym w budynku jednorodzinnym lokalu użytkowym:
   a) usług drobnych,
   b) usług biurowych,
   c) usług społecznych;
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) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku w zabudowie wolnostojącej – maks. 250 m^2;
6) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,05, maks. 0,75;
7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 45%;
8) geometria dachów:
   a) budynków mieszkalnych - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°,
   b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
9) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m, w tym wysokość budynków:
   a) mieszkalnych – maks. 9,0 m,
   b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0 m;
10) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, szarym, grafitowym;

11) dopuszczenie stosowania kolorystyki tynków odpowiadających wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:
    a) 9003, 9010, 9016 – odcienie bieli,
    b) 1000 – 1002, 1013 – 1015, 9001 – odcienie beżu,
    c) 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9018 – odcienie szarości;
12) zakaz lokalizacji:
    a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
    b) tymczasowych obiektów budowlanych i budynków gospodarczych w pasie o szerokości 10,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu,
    c) zespołów garażowych powyżej 2 stanowisk,
    d) wykonanych z blachy falistej i blachy trapezowej: tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży;
13) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 11**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1** – **8**;
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** - **9** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
    b) warunku, o którym mowa w **pkt 3** – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
    c) warunków określonych w **pkt 8** i **11** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
15) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy wolnostojącej, dla każdego budynku – min. 700 m^2.

§ 8

Dla **terenu komunikacji – droga publiczna klasy lokalnej**, oznaczonego symbolem **KDL1**, ustala się:

1) przeznaczenie - droga publiczna klasy lokalnej;
2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu **KDL1** – do 4,0 m;
3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

§ 9

Dla **terenu komunikacji – drogi wewnętrznej**, oznaczonej symbolem: **KDW1** ustala się:

1) przeznaczenie – droga wewnętrzna;
2) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu: **KDW1** – od 8,0 m do 12,0 m;
3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

Rozdział 3.
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 10

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 dla samochodów oraz rowerów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:
    1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych indywidualnych – 2 miejsca na mieszkanie;
    2) dla zespołu zabudowy jednorodzinnej (5 i więcej domów) – 2 miejsca na mieszkanie + 15% miejsc ogólnodostępnych;

3) dla biur: indywidualnych, nieruchomości, księgowych, projektowych, kancelarii, instytucji finansowych, agencji reklamowych oraz usług takich jak szewc, serwis naprawczy sprzętu elektronicznego i AGD:
   a) 1 miejsce na każde 20 m^2 powierzchni użytkowej,
   b) 1 miejsce postojowe rowerowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej;
4) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych:
   a) 1 miejsce na 20 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
   b) 1 miejsce postojowe rowerowe;
5) dla sklepów bez samoobsługi oraz aptek:
   a) 1 miejsce na każde 50 m^2 powierzchni handlowej, ale nie mniej niż 2 miejsca,
   b) 1 miejsce postojowe rowerowe na 50 m^2 powierzchni handlowej, ale nie mniej niż 2;
6) dla restauracji i kawiarni:
   a) 1 miejsce na każde 4 miejsca konsumpcyjne,
   b) 2 miejsca na każde 3 stanowiska pracy,
   c) 1 miejsce postojowe rowerowe na 8 miejsc konsumpcyjnych;
7) dla przychodni i gabinetów lekarskich:
   a) 2 miejsca na 1 gabinet,
   b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy,
   c) 1 miejsce postojowe rowerowe na 1 gabinet;
8) dla pozostałych usług:
   a) 1 miejsce na każde 20 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce,
   b) 1 miejsce postojowe rowerowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej.

3. Ustala się obowiązek bilansowania liczby miejsc parkingowych wyłącznie w ramach terenu inwestycji.

4. Ustala się sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2**, w formie parkingów terenowych, parkingów i garaży nadziemnych, podziemnych lub wbudowanych w budynki

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 (Dz. U. 2021. poz. 1376 z późn. zm.), ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
   1) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6-15;
   2) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16-40;
   3) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41-100
   4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi więcej niż 100;

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

§ 11

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych;
2) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
3) w zakresie **bezprzewodowej łączności** dopuszczenie lokalizacji na terenach oznaczonych symbolami: **MN1** – **MN2** – wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym również dla ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom – dostawy wody z sieci wodociągowej, w tym

z istniejących wodociągów: Ø 200 mm, Ø 160 mm, Ø 150 mm, Ø 110 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;

5) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** dopuszczenie:
   a) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych,
   b) odprowadzania do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, w tym do istniejących kanałów deszczowych: Ø 500 mm, Ø 400 mm, Ø 315 mm, Ø 250 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
6) w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzania do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach, poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, w tym do kanałów sanitarnych: Ø 250 mm, Ø 200 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw z:
   a) urządzeń zapewniających dostawy ciepła zasilanych paliwem gazowym,
   b) z odnawialnych źródeł energii,
   c) sieci elektroenergetycznej;
8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** dopuszczenie dostaw z:
   a) sieci elektroenergetycznej, w tym istniejących linii elektroenergetycznych niskiego napięcia, oznaczonych na mapie zasadniczej,
   b) odnawialnych źródeł energii;
9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów: Ø 90 mm, Ø 63 mm, Ø 40 mm, Ø 32 mm oznaczonych na mapie zasadniczej;
10) w zakresie **telekomunikacji** – dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
11) w zakresie **gospodarki odpadami** - 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 2021 r. poz. 888 z późn. zm.) oraz uchwałami Rady Miasta regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi, a także zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t. j. Dz.U. z 2022 r., poz. 699).

Rozdział 5.
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

§ 12

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
   a) zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w **Rozdziale 2**,
   b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzania 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 (t. j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112) w oparciu o art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 26 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz.U. 2021 poz. 1973 z późn. zm.) na terenach oznaczonych symbolami: **MN1** – **MN2** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdział 6.
SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

§ 13

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 20% lub zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;

2) dla terenów o symbolach: **MN1** – **MN2**:
   a) minimalna szerokość frontów działek:
      - dla zabudowy wolnostojącej - 18 m,
      - dla pojedynczego budynku w zabudowie bliźniaczej - 14 m,
   b) minimalna powierzchnia działek:
      - dla zabudowy wolnostojącej - 750 m²,
      - dla pojedynczego budynku w zabudowie bliźniaczej - 400 m²;
3) dla terenów niewymienionych **w pkt. 2** nie ustala się parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości.

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

Rozdział 7.
STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU

§ 14

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości **30%**.

Rozdział 8.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 15

Tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zostały oznaczone symbolami: **KDL1.**

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 17

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