UCHWAŁA NR……/……/24
RADY MIASTA TYCHY
z dnia …… 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dwóch obszarów położonych w rejonie ulicy Lokalnej i doliny rzeki Gostyni w Tychach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 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 2023 r., poz. 977 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 dwóch obszarów położonych w rejonie ulicy Lokalnej i doliny rzeki Gostyni 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 dwóch obszarów położonych w rejonie ulicy Lokalnej i doliny rzeki Gostyni w Tychach, zwany dalej planem.

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 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, szczególne warunki zagospodarowania terenów;
   3) Rozdział 3: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustalenia dotyczące kształtowania zagospodarowania terenu w zakresie miejsc do parkowania;
   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, 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023, poz. 977 z późn. zm.).

§ 2

1. Załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną część jest załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000, zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy" w skali 1 : 10 000 z oznaczeniem granic obszaru planu.
2. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:
    1) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
    2) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.
3. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3

Plan obejmuje dwa obszary o łącznej powierzchni ok. 5 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację Uchwały Nr II/28/24 Rady Miasta Tychy z dnia 23 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dwóch obszarów położonych w rejonie ulicy Lokalnej i doliny rzeki Gostynii w Tychach.

§ 4

1. Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:
    1) granice obszarów planu,
    2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
    3) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów - zgodnie z **§ 6** i oznaczeniem na rysunku planu.
2. Obszar objęty planem znajduje się w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Studzienice" WK 7389.

§ 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) **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, budynkami gospodarczymi, parkingami, zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej.

§ 6

Wyznacza się tereny o przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania określonych w planie, oznaczone symbolami: **1IK i 2IK** – tereny kanalizacji.

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

§ 7

Dla **terenów kanalizacji**, oznaczonych symbolami **1IK** i **2IK**, ustala się:

1) przeznaczenie: zabudowa z zakresu kanalizacji;
2) dopuszczenie rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 70%;
4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,2;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 15%;
6) wysokość zabudowy – maks. 5,0 m;
7) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 9, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 6**.

Rozdział 3
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustalenia dotyczące kształtowania zagospodarowania terenu w zakresie miejsc do parkowania

§ 8

1. Ustala się obsługę komunikacyjną z istniejących i projektowanych dróg, w tym z ulicy Lokalnej zlokalizowanej poza obszarem planu.
2. Ustala się zakaz realizacji parkingów terenowych na obszarze planu.

Rozdział 4
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 9

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

1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, w tym obiektów liniowych;

2) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
3) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie **ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** – dopuszczenie dostaw wody z sieci wodociągowej, w tym z wody technologicznej ze ścieków podczyszczonych, uśrednionych i oczyszczonych w oczyszczalni;
4) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzania do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej i wewnątrzzakładowej;
5) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** – dopuszczenie:
   a) zagospodarowania całości lub części wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych,
   b) odprowadzania do kanalizacji wewnątrzzakładowej, w tym kanałów otwartych,
   c) odprowadzania do wód śródlądowych oraz sieci kanalizacji deszczowej;
6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw z:
   a) indywidualnych źródeł ciepła,
   b) odnawialnych źródeł energii,
   c) sieci elektroenergetycznej,
   d) sieci gazowej, w tym z biogazu wytwarzanego na terenie objętym planem,
   e) sieci ciepłowniczej,
   f) urządzeń zapewniających dostawy ciepła w kogeneracji;
7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dopuszczenie dostaw z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym z:
   a) linii elektroenergetycznych NN i SN oraz rozdzielni sieci średniego napięcia,
   b) odnawialnych źródeł energii,
   c) urządzeń zapewniających dostawy energii elektrycznej w kogeneracji;
8) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, w tym biogazu;
9) w zakresie **telekomunikacji** – dostęp do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej;
10) 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 2022 r., poz. 2519 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 2022 r., poz. 699 z późn. zm.).

Rozdział 5
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 10

W obszarze planu ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
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 uzbrojenia terenu w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **Rozdziale 4**.

2) ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie ustala się dopuszczalnych poziomów 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 2014 r. poz. 112 z późn. zm.) w oparciu o art. 114 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U z 2022 r., poz. 2556 z późn. zm.).

Rozdział 6
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 11

Obszar planu zlokalizowany jest w terenie udokumentowanego złóża węgla kamiennego „Studzienice” WK 3789.

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

§ 12

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny lub spełniające warunki:
   1) szerokość frontów działek – min. 20 m,
   2) powierzchnia działek – min. 300 m^2,
   3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90º z tolerancją 20%.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału.

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

§ 13

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

Rozdział 9
Przepisy końcowe

§ 14

W obszarze planu ustala się tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, oznaczone symbolami: **1IK i 2IK**.

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 16

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