

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA TYCHY

z dnia 2024 r.

w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy
ulicami: Dąbrowskiego, Jana Pawła II, Grota-Roweckiego i Armii Krajowej – etap II

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 2024 r., poz. 609 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 4 ust. 2 Ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), art. 12 ust. 3 Ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015, poz. 774), art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Przestrzennej i Infrastruktury,

RADA MIASTA TYCHY
stwierdza,

zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Dąbrowskiego, Jana Pawła II, Grota-Roweckiego i Armii Krajowej – etap II z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”, które zostało uchwalone 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 pomiędzy ulicami:
Dąbrowskiego, Jana Pawła II, Grota-Roweckiego i Armii Krajowej – etap II, 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;
- 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 oraz ochrony i kształtowania krajobrazu;
- 6) Rozdział 6. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) Rozdział 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 8) Rozdział 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 9) Rozdział 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 10) Rozdział 10. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 11) Rozdział 11. Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 9 i 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Dąbrowskiego, Jana Pawła II, Grota-Roweckiego i Armii Krajowej - etap II;

2) Załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy 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 pomiędzy ulicami: Dąbrowskiego, Jana Pawła II, Grota-Roweckiego i Armii Krajowej - etap II.

3. Dane przestrzenne planu miejscowego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Dąbrowskiego, Jana Pawła II, Grota-Roweckiego i Armii Krajowej – etap II, stanowią Załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3

Plan obejmuje obszar w rejonie ulic: Grota-Roweckiego, Dąbrowskiego, Osi Zielonej oraz linii kolejowej nr 179 o powierzchni około 3 ha w granicach określonych na rysunku planu i stanowi drugi etap realizacji Uchwały Nr 0150/XLIX/931/06 Rady Miasta Tychy z dnia 31 sierpnia 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Dąbrowskiego, Jana Pawła II, Grota-Roweckiego i Armii Krajowej.

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 4

1. Na rysunku planu występują następujące obowiązujące oznaczenia graficzne:

1) obowiązujące - stanowiące ustalenia planu:

a) granice obszaru planu,

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy,

d) 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,

e) fragment „Osi Zielonej” – dobra kultury współczesnej objętego ochroną na mocy planu;

2) informacyjne: „Oś Zielona” – dobro kultury współczesnej.

2. Obszar objęty planem znajduje się w granicach strefy śródmiejskiej stanowiącej zabudowę śródmiejską.

3. Obszar objęty planem znajduje się w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” WK 373.

§ 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;
- 4) **zieleni urządzonej** – zieleni ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, placów zabaw, terenowych urządzeń sportu i rekreacji, ciągów pieszych i rowerowych, instalacji artystycznych – wraz z urządzeniami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem.

§ 6

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

- 1) **1ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 2) **1ZP-U** – teren zieleni urządzonej lub usług.

Rozdział 2.

PRZEZNACZENIE, PARAMETRY, WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 7

Dla **terenu zieleni urządzonej**, oznaczonego symbolem **1ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zieleni urządzonej;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 60%;
- 3) wysokość zabudowy – maks. 6 m;
- 4) dla dróg pożarowych, obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 10 nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1-4;
- 5) zakaz lokalizacji:
 - a) miejsc do parkowania za wyjątkiem rowerowych,
 - b) ogrodzeń, za wyjątkiem ogrodzeń placów zabaw lub urządzeń sportu i rekreacji;
- 6) dopuszczenie realizacji obiektów budowlanych służących komunikacji pieszej i rowerowej;
- 7) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy 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 któregokolwiek z warunków określonych w pkt 1-6.

§ 8

Dla **terenu zieleni urządzonej lub usług**, oznaczonego symbolem **1ZP-U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zieleni urządzonej lub usługi z zakresu sportu i rekreacji, gastronomii, kultury i rozrywki;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,0, maks. 0,3;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 50%;
- 6) geometria dachów budynków – dowolna;
- 7) wysokość zabudowy – maks. 6 m;
- 8) dla dróg pożarowych, obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 10 nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1-7;
- 9) zakaz lokalizacji:
 - a) miejsc do parkowania za wyjątkiem rowerowych,
 - b) ogrodzeń, za wyjątkiem ogrodzeń placów zabaw lub urządzeń sportu i rekreacji.

Rozdział 3. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 9

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejącej drogi publicznej (ul. H. Dąbrowskiego) zlokalizowanej poza obszarem planu oraz ciągów pieszych i rowerowych.
2. Ustala się nakaz zapewnienia wyłącznie miejsc parkingowych dla rowerów z zachowaniem minimalnych wskaźników:
 - 1) dla zabudowy usługowej – min. 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 10 m² powierzchni użytkowej;
 - 2) dla placów zabaw lub urządzeń sportu i rekreacji – min. 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 1 urządzenie.
3. Ustala się sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2** w formie: terenowych, z dopuszczeniem wiat lub boksów.

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

§ 10

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 **bezczepowej łączności** dopuszczenie lokalizacji wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, z zakazem lokalizacji wolnostojących masztów antenowych;
- 4) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom – dopuszczenie dostaw wody z sieci wodociągowej, a w szczególności z wodociągów: woA100 mm, wo110 mm, woD150 mm, wo160 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 6) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzania do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, a w szczególności do kanałów sanitarnych: ks150 mm, ks200 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 7) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** dopuszczenie:
 - a) zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach działek budowlanych w postaci błękitno-zielonej infrastruktury,
 - b) odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, a w szczególności do istniejących kanałów deszczowych: kd200 mm, kd300 mm, kd400 mm, kd500 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw z:
 - a) zdalaczynnej sieci ciepłowniczej, a w szczególności z kolektorów: c125 mm, c250 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej,
 - b) odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
 - a) nakaz dostaw z sieci elektroenergetycznej, w tym linii: eNA, 2eN, 5eN, 6eN, oznaczonych na mapie zasadniczej,
 - b) dopuszczenie dostaw z odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych;

- 10) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** dopuszczenie dostaw – z sieci gazowej, a w szczególności z gazociągów: gnA250 mm, gnD350 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 11) w zakresie **telekomunikacji** – dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
- 12) 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 2020 r., poz. 1439 z późn. zm.) oraz opracowaną na podstawie art. 4 tej ustawy Uchwałą Rady Miasta Tychy w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

Rozdział 5.

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY ORAZ OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

§ 11

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu - nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:

- 1) zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, o których mowa w **Rozdziale 2**,
- 2) 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**.

Rozdział 6.

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

§ 12

Obszar planu zlokalizowany jest w terenie udokumentowanych złóż węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” WK 373.

Rozdział 7.

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§ 13

Na terenie oznaczonym symbolem **1ZP** zlokalizowany jest fragment Osi Zielonej – dobra kultury współczesnej, dla którego ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) nakaz podkreślenia linearnego założenia zielenią urządzoną, w tym szpalerami drzew;
- 2) nakaz powiązania z fragmentami Osi Zielonej zlokalizowanymi poza granicami planu.

Rozdział 8.

WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

§ 14

Cały obszar planu stanowi obszar przestrzeni publicznej, dla którego ustala się:

- 1) nakaz:
 - a) wyposażenia w obiekty małej architektury i oświetlenie,
 - b) urządzenia zieleni,
 - c) zastosowania rozwiązań technicznych zapewniających dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w art. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2240),
 - d) przy realizacji nawierzchni z kostki betonowej lub płyt betonowych, zastosowania kostki lub płyty o szerokości krótszego boku min. 30 cm;
- 2) dopuszczenie:

- a) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych dla usług społecznych, gastronomicznych, kultury, sztuki, rozrywki, sportu i rekreacji, obsługujących lokale usługowe lub czasowe imprezy okolicznościowe na czas ich trwania,
 - b) lokalizacji kiosków ulicznych,
 - c) lokalizacji instalacji artystycznych,
 - d) realizacji zadaszeń i przekryć;
- 3) dla obiektów, o których mowa w **pkt. 2**, nie stosuje się ustaleń w zakresie wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wskaźnika intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej i wysokości zabudowy;
- 4) zakaz lokalizacji tablic reklamowych albo urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów o powierzchni nie większej niż 6 m².

Rozdział 9.

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% lub zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczonymi na rysunku planu;
- 2) dla terenów o symbolach: **1ZP i 1ZP-U**:
 - a) szerokość frontów działek – min. 10 m,
 - b) powierzchnia działek – min. 200 m².

2. Parametry scalenia i podziału, o których mowa w **ust. 1**, 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 10.

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

§ 17

W obszarze planu miejscowego ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości **30%**.

Rozdział 11.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 18

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

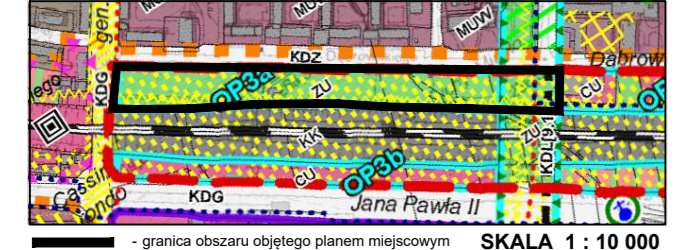
§ 19

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 20

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

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 POŹN. ZM.



SKALA 1 : 10 000

ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW

ZU - obszary zieleni o funkcji rekreacyjnej i sportowej

ELEMENTY STRUKTURY PRZESTRZENNEJ WYMAGAJĄCE ZACHOWANIA ORAZ REHABILITACJI WARTOŚCI DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I INNE WARTOŚCI DZIEDZICTWA KULTUROWEGO WSKAZANE DO UWZGLĘDNIENIA W PLANACH MIEJSKOWYCH WĄŻNIEJSZE DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

"Oś Zielona"

ELEMENTY STRUKTURY PRZESTRZENNEJ WYMAGAJĄCE UKSZTAŁTOWANIA

OS.. STRATEGICZNE OBSZARY ROZWOJOWE

STREFA ŚRÓDMIEJSKA

OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ W CENTRUM

PRZESTRZENIE PUBLICZNE O ZNACZENIU OGÓLNOMIEJSKIM

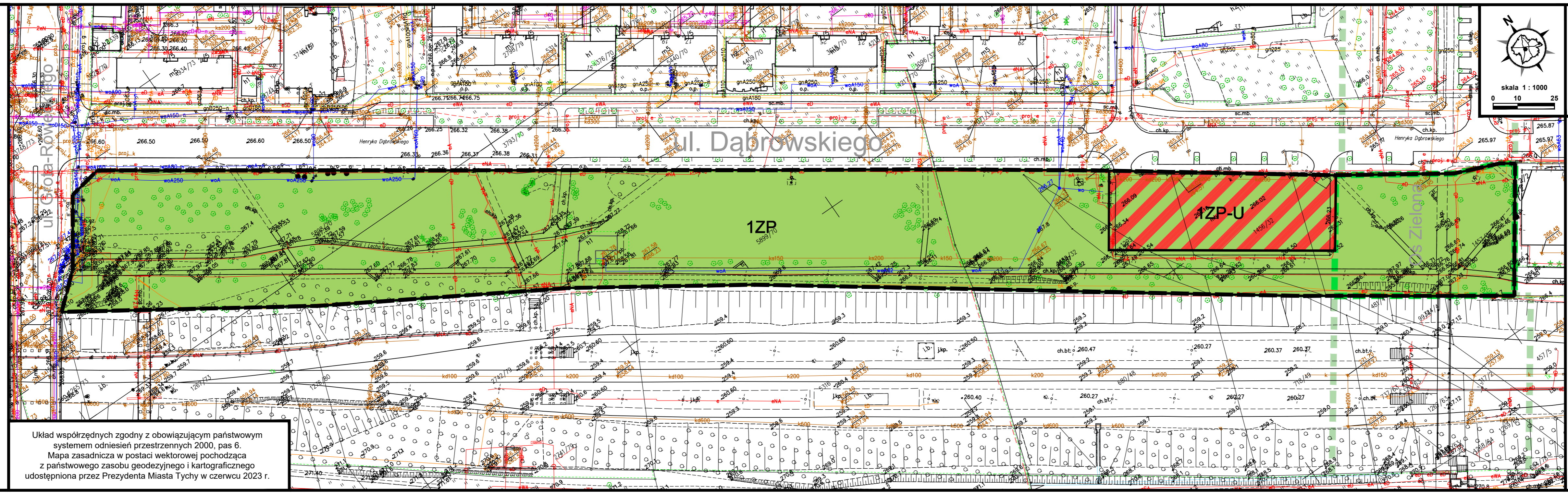
ważniejsze ciągi (powiązania) piesze

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DRÓGOWEGO

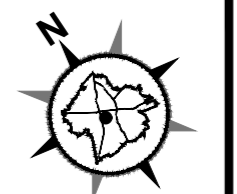
POZOSTAŁE trasy rowerowe istniejące, planowane

MIEJSKOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSKOWE PLANY, KTÓRYCH SPORZĄDZENIE JEST OBOWIĄZKOWE

OP.. obszary przestrzeni publicznej



Układ współrzędnych zgodny z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych 2000, pas 6. Mapa zasadnicza w postaci wektorowej pochodząca z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego udostępniona przez Prezydenta Miasta Tychy w czerwcu 2023 r.



skala 1 : 1000

Z A Ł A C Z N I K N R 1
DO UCHWAŁY NR/...../24
RADY MIASTA TYCHY Z DNIA2024 r.
MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO POMIĘDZY ULICAMI: DĄBROWSKIEGO, JANA PAWŁA II,
GROTA-ROWECKIEGO I ARMII KRAJOWEJ - ETAP II

LEGENDA :
Oznaczenia obowiązujące

- granice obszaru planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- ZP** - teren zieleni urządzonej
- ZP-U** - teren zieleni urządzonej lub usług

- fragment "Osi Zielonej" - dobra kultury współczesnej objętego ochroną na mocy planu

- Oznaczenia informacyjne
- "Oś Zielona" - dobro kultury współczesnej

Obszar objęty planem znajduje się w granicach strefy śródmiejskiej stanowiącej zabudowę śródmiejską

Obszar objęty planem znajduje się w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego "Kobiór-Pszczyna" WK 373

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Tychy

z dnia.....2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Dąbrowskiego, Jana Pawła II, Grota-
Roweckiego i Armii Krajowej – etap II**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 30 stycznia 2024 r. do 27 lutego 2024 r. projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Dąbrowskiego, Jana Pawła II, Grota-Roweckiego i Armii Krajowej – etap II, w wyznaczonym terminie tj. do 12 marca 2024 r. nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Tychy

z dnia.....2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy
o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury
technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) Rada Miasta Tychy stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Dąbrowskiego, Jana Pawła II, Grota Roweckiego i Armii Krajowej - etap II nie przewiduje realizacji inwestycji celów publicznych w zakresie infrastruktury technicznej w postaci budowy dróg lub sieci infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miasta Tychy
z dnia 2024 r.
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

(Uchwała Nr/...../24)

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Dąbrowskiego, Jana Pawła II, Grota-Roweckiego i Armii Krajowej – etap II

Przedmiotowa uchwała stanowi drugi etap realizacji Uchwały Nr 0150/XLIX/931/06 Rady Miasta Tychy z dnia 31 sierpnia 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Dąbrowskiego, Jana Pawła II, Grota-Roweckiego i Armii Krajowej.

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 3 ha położony w rejonie ulic: Grota-Roweckiego, Dąbrowskiego, Osi Zielonej oraz linii kolejowej nr 179. Dla terenu objętego granicami planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr 0150/579/2001 Rady Miasta Tychy z dnia 25 stycznia 2001 r. Obszar objęty planem stanowi w głównej mierze tereny zieleni urządzonej.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy” (Uchwała Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.), zwanym dalej Studium, obszar opracowania planu został wskazany jako:

- ZU - „obszary zieleni o funkcji rekreacyjnej i sportowej”,

Ponadto, w Studium wskazane zostały:

- Elementy struktury przestrzennej wymagające zachowania oraz rehabilitacji - Wartości dziedzictwa kulturowego - Inne wartości dziedzictwa kulturowego wskazane do uwzględnienia w planach miejscowych - "Oś Zielona",
- Elementy struktury przestrzennej wymagające ukształtowania - Strategiczne obszary rozwojowe, Strefa śródmiejska oraz Obszary przestrzeni publicznej w centrum,
- Przestrzenie publiczne o znaczeniu ogólnomiejskim - ważniejsze ciągi (powiązania) piesze,
- Kierunki rozwoju układu drogowego - pozostałe - trasy rowerowe istniejące, planowane.

Celem planu miejscowego jest przyjęcie regulacji dotyczących zagospodarowania przestrzeni, uwzględniających wymagania planowania przestrzennego zgodne z kierunkami wskazanymi w Studium.

Zakres przedmiotowy ustaleń uchwały wynika z analizy dyspozycji art. 15 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) w odniesieniu do istniejących uwarunkowań przestrzennych obszaru planu. W związku z tym, w planie nie określono:

- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów, z uwagi na brak przesłanek i potrzeb ich ustalania.

W przedmiocie przeznaczenia oraz 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, przyjęte w planie rozwiązania są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w tym dokumencie. Jednocześnie plan uwzględnia istniejące elementy zabudowy i zagospodarowania obszaru, które można pogodzić z wymogami kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, dopuszczając m.in. przebudowę istniejących budynków.

Katalog przeznaczeń terenów ustalony w przedmiotowym dokumencie przedstawia się następująco:

- 1) **1ZP** – teren zieleni urządzonej;

2) **1ZP-U** – teren zieleni urządzonej lub usług.

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

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

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

Walory krajobrazowe są chronione poprzez określenie parametrów kształtowania zabudowy i zakazu lokalizacji m.in. ogrodzeń, za wyjątkiem ogrodzeń placów zabaw lub urządzeń sportu i rekreacji..

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

Na obszarze planu zlokalizowane jest dobro kultury współczesnej - fragment Osi Zielonej, dla którego ustalono zasady ochrony.

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

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 i wewnątrzzakładowej, co jest uzasadnione działalnością prowadzoną na tym obszarze i dobrym uzbrojeniem w sieć kanalizacji sanitarnej oraz minimalizuje zagrożenie związane z nie osiągnięciem celów środowiskowych.

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

W granicach opracowania planu miejscowego nie występują zasoby i składniki przyrody chronione przepisami Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1614 z późn. zm.).

Odstąpiono od przeprowadzenia *strategicznej oceny oddziaływania na środowisko* niniejszego dokumentu, po uzyskaniu zgody właściwych organów. Projekt planu miejscowego i przyjęte rozwiązania planistyczne uzyskały pozytywną ocenę podmiotów opiniujących i uzgadniających.

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

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

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

Rozwiązania projektowe planu miejscowego uwzględniają walory ekonomiczne obszaru opracowania planu i jego położenie w strukturze przestrzennej Miasta Tychy. Obszar planu zlokalizowany jest na terenie intensywnie zabudowanego śródmieścia. Wyłącznie obszaru z zabudowy, którą umożliwił obowiązujący plan obniży wartość rynkową nieruchomości objętych nowym planem, lecz podniesie wartość pozafinansową obszaru. Plan miejscowy uwzględnia prawa nabyte właścicieli nieruchomości, poprzez dopuszczenie m.in. przebudowy lub termomodernizacji budynków, które istnieją w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie i nie spełniają ustaleń dla poszczególnych terenów.

6) **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.**

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, organy opiniujące lub uzgadniające projekt planu w tym zakresie nie wniosły żadnych uwag.

7) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

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

8) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur.

Udział osób zainteresowanych procedurą planistyczną niniejszego planu został zagwarantowany poprzez proces konsultacji społecznych, obejmujący wyłożenie do publicznego wglądu w dniach: od 30 stycznia 2024 r. do 27 lutego 2024 r., z dyskusją publiczną zorganizowaną 8 lutego 2024 r.

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

Do projektu nie wypłynęły żadne uwagi.

9) Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów oraz lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Obszar planu jest obsługiwany przede wszystkim przez drogi klasy lokalnej – ulicę Dąbrowskiego i ulicę Grota-Roweckiego, która stanowi kluczowy element układu komunikacyjnego. W bezpośrednim sąsiedztwie, w wykopie, przebiega linia kolejowa oraz znajduje się nieczynny przystanek kolejowy Tychy Miasto.

Okresowa analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym dotycząca okresu od 2011 r. do 2018 r. wskazała obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego za nieaktualny z uwagi na niezgodność z obowiązującymi przepisami dotyczącymi planowania i zagospodarowania przestrzennego.