

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA TYCHY

z dnia 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego
w rejonie ulic: Harcerskiej, Jaśkowickiej i linii kolejowej nr 139 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 2024 r. poz. 1465), art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), art. 67 ust. 3 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), 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 ulic: Harcerskiej, Jaśkowickiej i linii kolejowej nr 139 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 uchwała

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Harcerskiej, Jaśkowickiej i linii kolejowej nr 139 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;
- 3) Rozdział 3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustalenia dotyczące minimalnej liczby i sposobu realizacji 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, w tym terenów górniczych;
- 7) Rozdział 7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) Rozdział 8. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) Rozdział 9. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 10) Rozdział 10. 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. z 2024 r., poz. 1130).

§ 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. 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 – stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3

Plan, w granicach określonych na rysunku planu, obejmuje obszar o powierzchni około 4,4 ha i stanowi realizację Uchwały Nr LVII/1079/24 Rady Miasta Tychy z dnia 25 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Harcerskiej, Jaśkowickiej i linii kolejowej nr 139 w Tychach.

§ 4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

1) 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,

e) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu – 20 m wzdłuż obszaru kolejowego linii nr 139;

2) informacyjne:

a) skanalizowany rów melioracyjny Ø800 mm,

b) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” WK373.

§ 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, o ile z ustaleń szczegółowych planu miejscowego nie wynika inaczej:

a) podziemnych obiektów budowlanych lub ich części, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, stanowisk postojowych,

b) balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji wysuniętych na odległość nie przekraczającą 1 m;

4) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;

5) **wysokość obiektów budowlanych** – różnica pomiędzy wysokością:

a) najwyżej położonego punktu budynku wraz z instalacjami lub urządzeniami budowlanymi i technicznymi, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,

b) najwyżej położonego punktu budowli wraz z instalacjami i urządzeniami budowlanymi, a najniżej położonego punktu budowli w stosunku do poziomu terenu;

6) **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, w tym drogami wewnętrznymi, dojazdami, garażami, budynkami gospodarczymi, parkingami, zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;

7) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, podziemnego uzbrojenia terenu – wraz z urządzeniami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;

8) **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 2023 r. poz. 733).

§ 6

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

- 1) **1MW, 2MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **1Z** – teren zieleni.

Rozdział 2.

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

§ 7

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonego symbolem **1MW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające, z zastrzeżeniem pkt 3, w zakresie:
 - a) usług handlu,
 - b) usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - c) usług edukacji,
 - d) usług biurowych i administracji;
- 3) przeznaczenie, o którym mowa w pkt 2, dopuszcza się wyłącznie w lokalach na pierwszej nadziemnej kondygnacji budynków;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,5, maks. 1,1;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 8) geometria dachów – dachy płaskie;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych:
 - z garażem podziemnym – 15,0 m,
 - bez garażu podziemnego - 14,0 m,
 - b) budynków innych niż wymienione w lit. a – 5,0 m,
 - c) budowli – 8,0 m;

- 10) wysokość obiektów budowlanych – maks. 20,0 m, w tym wysokość wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5 m;
- 11) dla elewacji budynków ustala się – w zakresie kolorystyki tynków – dopuszczenie stosowania wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL, dla co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji:
- a) odcieni bieli o numerach: 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 9018,
 - b) odcieni szarości i beży o numerach: 1001, 1019, 7001, 7004, 7030, 7032, 7035-7038, 7044, 7045, 7047,
 - c) odcieni głębokiej szarości o numerach: 7011, 7012, 7015, 7016, 7024,
 - d) odcieni brązu o numerach: 8014, 8017, 8019, 8028;
- 12) dopuszczenie realizacji pokryć elewacji lub połaci dachowych umożliwiających wegetację roślin;
- 13) zakaz lokalizacji:
- a) miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów, towarów lub surowców poza budynkami,
 - b) budynków, tymczasowych obiektów budowlanych - o elewacjach wykonanych z blachy falistej lub trapezowej,
 - c) ogrodzeń, za wyjątkiem ogrodzeń placów zabaw i ogródków przy lokalach mieszkalnych w parterach budynków;
- 14) 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 i 11.

§ 8

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonego symbolem **2MW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające, z zastrzeżeniem pkt 3, w zakresie:
 - a) usług handlu,
 - b) usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - c) usług edukacji,
 - d) usług biurowych i administracji;
- 3) przeznaczenie, o którym mowa w pkt 2, dopuszcza się wyłącznie w lokalach na pierwszej nadziemnej kondygnacji budynków;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy – min. 1,1, maks. 1,2;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 8) geometria dachów – dachy płaskie;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 15,0 m,
 - b) budynków innych niż wymienione w lit. a – 5,0 m,
 - c) budowli – 8,0 m;
- 10) wysokość obiektów budowlanych – maks. 20,0 m, w tym wysokość wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0 m;
- 11) dla elewacji budynków ustala się – w zakresie kolorystyki tynków – dopuszczenie stosowania wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL, dla co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji:
 - a) odcieni bieli o numerach: 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 9018,

- b) odcieni szarości i beży o numerach: 1001, 1019, 7001, 7004, 7030, 7032, 7035-7038, 7044, 7045, 7047;
- 12) dopuszczenie realizacji pokryć elewacji lub połaci dachowych umożliwiających wegetację roślin;
- 13) zakaz lokalizacji:
- a) miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów, towarów lub surowców poza budynkami,
- b) budynków, tymczasowych obiektów budowlanych - o elewacjach wykonanych z blachy falistej lub trapezowej,
- c) ogrodzeń, za wyjątkiem ogrodzeń placów zabaw i ogródków przy lokalach mieszkalnych w parterach budynków;
- 14) 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 i 11;
- 15) dla zagospodarowania działek budowlanych i 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, o których mowa w pkt 1 – 8 – dopuszczenie termomodernizacji, przebudowy budynków lub utrzymania zagospodarowania działki budowlanej,
- b) warunku, o którym mowa w pkt 4 – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 9, wyłącznie w konturach budynków,
- c) warunków, o których mowa w pkt 8 – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym.

§ 9

Dla **terenu zieleni**, oznaczonego symbolem **1Z**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70 %;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy – 6,0 m;
- 4) dla dróg wewnętrznych, ekranów akustycznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 11, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 – 2.

Rozdział 3.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI, USTALENIA DOTYCZĄCE MINIMALNEJ LICZBY I SPOSOBU REALIZACJI MIEJSC DO PARKOWANIA

§ 10

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących powiatowych dróg publicznych klasy zbiorczej: ul. Harcerskiej i ul. Jaśkowskiej, które położone są poza obszarem planu.
2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów lub rowerów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - a) 1,25 miejsce parkingowe dla samochodów na każdy 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 4 lokale mieszkalne;
 - 2) dla usług biurowych i administracji:
 - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 20 m² powierzchni użytkowej,
 - b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m² powierzchni użytkowej;
 - 3) dla handlu:

- a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 50 m² powierzchni handlowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
 - b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m² powierzchni handlowej lecz nie mniej niż 2 miejsca;
- 4) dla usług zdrowia i pomocy społecznej:
- a) 2 miejsca parkingowe dla samochodów na każdy gabinet,
 - b) 2 miejsca parkingowe dla samochodów na 3 stanowiska pracy,
 - c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każdy gabinet;
- 5) dla usług edukacji:
- a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 40 m² powierzchni użytkowej,
 - b) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 2 stanowiska pracy,
 - c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 40 m² powierzchni użytkowej;
- 6) dla pozostałych usług lub produkcji – 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m² powierzchni użytkowej.
3. Poza drogami publicznymi, strefami ruchu lub strefami zamieszkania, o których mowa w art. 12a Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 320), ustala się nakaz zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
- 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 6-15;
 - 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 16-40;
 - 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 41-100;
 - 4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.
4. Ustala się następujące sposoby realizacji miejsc do parkowania, o których mowa w ust. 2 w formie: parkingów terenowych, podziemnych, wbudowanych w budynki, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w **Rozdziale 2**.

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 i rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 3) w zakresie **bezprowodowej łączności publicznej** – dopuszczenie lokalizacji wyłącznie:
 - a) infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu na terenach oznaczonych symbolami: **1MW, 2MW**,
 - b) urządzeń technicznych wraz z konstrukcją wsporczą na dachach budynków na terenach nie wymienionych w lit. a;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom – dostawy wody z sieci wodociągowej, a w szczególności z istniejących wodociągów: woA100, woA110, woA160, 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: ks300, ks600, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych**:

- a) zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej, w tym odprowadzanie do muld chłonnych, ogrodów deszczowych,
 - b) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, a w szczególności do istniejących kanałów deszczowych: kd300, kd315, kd600, oznaczonych na mapie zasadniczej,
 - c) dopuszczenie odprowadzania do istniejących rowów, w tym rowów położonych poza obszarem planu miejscowego;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw z:
- a) indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych,
 - c) zdalaczynnej sieci ciepłowniczej;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dopuszczenie dostaw z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym z:
- a) sieci elektroenergetycznej, w tym linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, oznaczonych na mapie zasadniczej,
 - b) odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów: gn160, gnD250 oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 10) w zakresie **telekomunikacji** – dostęp 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:
- a) odpadami komunalnymi zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1469 z późn. zm.) oraz uchwałami Rady Miasta regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi,
 - b) odpadami zgodnie z Ustawą z 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1587 z późn. zm.).

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) minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, o których 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 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 54) na terenach oznaczonych symbolami: **1MW**, **2MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

Rozdział 6.
**GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH
OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW
GÓRNICZYCH**

§ 13

Obszar planu częściowo położony jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” WK 373, którego granicę oznaczono na rysunku planu.

Rozdział 7.
**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH
PLANEM**

§ 14

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 20%, lub zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
 - 2) dla terenów o symbolach: **1MW, 2MW**:
 - a) szerokość frontów działek – min. 20 m,
 - b) powierzchnia działek – min. 4500 m²,
 - 3) dla terenów nie wymienionych w pkt. 2 nie ustala się parametrów dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości.
2. Parametry scalenia i podziału nieruchomości, o których mowa w ust. 1, nie obowiązują działek wydzielonych pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej lub drogi, a także podziałów po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

Rozdział 8.
**SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH
UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY**

§ 15

1. W obszarze planu wyznacza się strefę ograniczeń w zagospodarowaniu – 20 m wzdłuż obszaru kolejowego linii nr 139.
2. W strefie, o której mowa w ust. 1, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych dotyczących infrastruktury kolejowej, a w szczególności Ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 697) i jej przepisów wykonawczych.

Rozdział 9.
**STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU
WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU**

§ 16

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

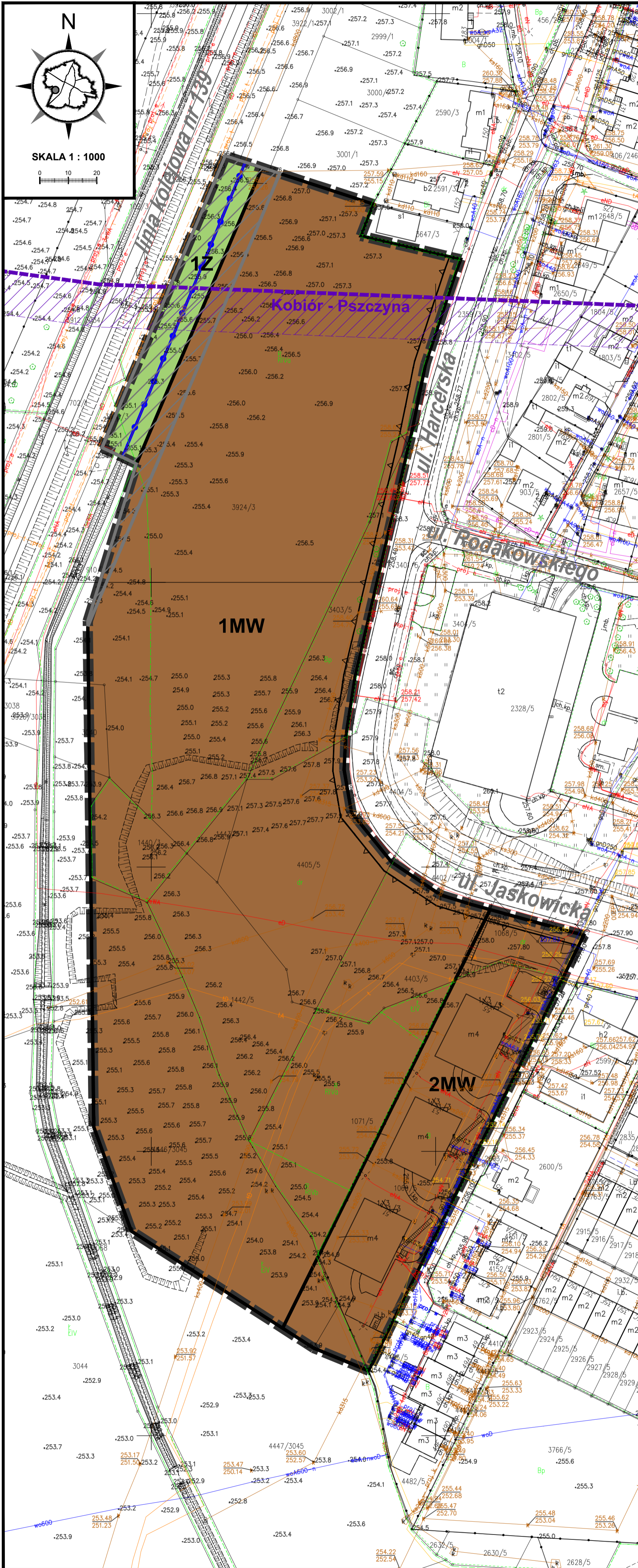
Rozdział 10.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 18

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 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/.../24
RADY MIASTA TYCHY Z DNIA2024 r.


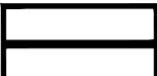
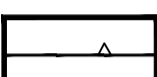



MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC: HARCERSKIEJ,
JAŚKOWICKIEJ I LINII KOLEJOWEJ NR 139 W TYCHACH

RYSunEK PLANU



SKALA 1 : 1000

LEGENDA :

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE :

-  - granice obszaru planu
-  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  - nieprzekraczalne linie zabudowy
-  **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
-  **Z** - teren zieleni
-  - strefa ograniczeń w zagospodarowaniu - 20 m wzdłuż obszaru kolejowego linii nr 139

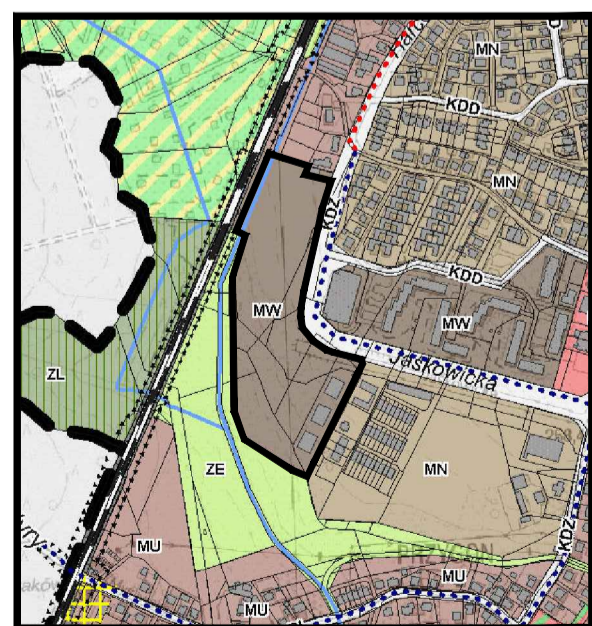
OZNACZENIA INFORMACYJNE :

-  - skanalizowany rów melioracyjny Ø800 mm
-  - granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego "Kobior-Pszczyna" WK373


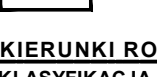
WYRYS ZE "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TYCHY" ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR 0150/III/40/2002 RADY MIASTA TYCHY Z DNIA 18 GRUDNIA 2002 R. Z POŹN. ZM.

RYSunEK STUDIUM MIASTA TYCHY SKALA 1 : 10000

 granice obszaru objętego planem miejscowym

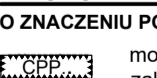


ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ - KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW


-  MW - obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
-  KD.. - obszary dróg i placów (w klasach: S(GP), GP, G, Z, L, D)

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO - KLASYFIKACJA FUNKCJONALNA DRÓG PUBLICZNYCH KDZ - droga zbiorcza

OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

-  O ZNACZENIU PONADLOKALNYM - modernizacja linii kolejowej nr 139/E65 - zakres przestrzenny orientacyjny

OZNACZENIA INFORMACYJNE

-  ciek i zbiorniki wodne

Układ współrzędnych zgodny z obowiązującym systemem odniesień przestrzennych: PL-2000(6)

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego udostępniona przez Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Tychach - licencja nr GWG-ODGIK.6642.100.2024_2477_P

Załącznik Nr 2 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) Rada Miasta Tychy stwierdza, że:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Harcerskiej, Jaśkowickiej i linii kolejowej nr 139 w Tychach nie przewiduje swym opracowaniem realizacji inwestycji celów publicznych w zakresie infrastruktury technicznej w postaci budowy dróg, budowy sieci infrastruktury technicznej, które to inwestycje należałyby do zadań własnych Gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Tychy

z dnia 2024 r.

Zalacznik3.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 (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Harcerskiej, Jaśkowickiej i linii kolejowej nr 139 w Tychach

Przyjęcie niniejszej uchwały kończy procedurę planistyczną rozpoczętą Uchwałą Nr LVII/1079/24 Rady Miasta Tychy z dnia 25 stycznia 2024 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Harcerskiej, Jaśkowickiej i linii kolejowej nr 139 w Tychach.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar pomiędzy ulicami: Harcerską, Jaśkowicką i linią kolejową nr 139 w Tychach, o powierzchni około 4,4 ha. W granicach opracowania tego dokumentu obowiązuje Uchwała nr XIV/216/15 Rady Miasta Tychy z dnia 24 września 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Jaśkowickiej, Stoczniovców'70 i Bielskiej w Tychach - etap III (Dz. Urz. Woj. Śl. z dnia 5 października 2015 r., poz. 5015).

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 objęty jednostką planistyczną - „MW - obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej”. W odniesieniu do obszaru opracowania planu miejscowego Studium wyznacza także przebieg cieków wodnych.

Plan miejscowy ustala powszechne regulacje dotyczące zabudowy i zagospodarowania przestrzeni, które wynikają z zasad planowania przestrzennego, w tym wymagań kształtowania ładu przestrzennego, walorów architektonicznych oraz krajobrazowych, a także ochrony dziedzictwa kulturowego i środowiska, aspektów społecznych, czy walorów ekonomicznych nieruchomości i ich prawa własności.

Zakres rzeczowy ustaleń tej uchwały wynika z analizy uregulowań art. 15 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do faktycznej zabudowy i zagospodarowania obszaru opracowania, a także jego uwarunkowań i kierunków rozwoju przestrzennego. Skutkiem tego w planie nie określono:

- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich obiektów lub obszarów,
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak takich przestrzeni,
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich zasad zagospodarowania.

Niniejszy plan miejscowy w przedmiocie przeznaczenia terenów, wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów, a także zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, realizuje politykę przestrzenną określoną w obowiązującym Studium Miasta Tychy.

Katalog terenów przyjętych w niniejszym dokumencie przedstawia się następująco:

- 1MW – 2MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 1Z – teren zieleni.

Plan miejscowy uwzględnia także 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 ze Studium, które w określonych przypadkach dopuszcza przyjęcie w planie przeznaczeń wynikających ze stanu istniejącego i innych niż kierunki zagospodarowania przestrzennego.

W trakcie sporządzania niniejszego planu miejscowego uwzględniono wymogi określone w art. 1 ust. 2 - 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.):

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki, architektury, potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

Wymagania ładu przestrzennego i potrzeby zrównoważonego rozwoju uwzględniono zwłaszcza poprzez określenie planem miejscowym przeznaczeń terenów ich zasady zabudowy i zagospodarowania, które ustalano w oparciu o istniejące zagospodarowanie, kontekst otoczenia i potrzeby rozwojowe miasta.

Ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż terenów dróg, mają na celu kształtowanie harmonijnej linii zabudowy dotyczącej projektowanych i istniejących budynków.

W celu kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu w planie ustalono wysokość obiektów budowlanych, a także zasady lokalizacji infrastruktury łączności bezprzewodowej, ograniczając możliwość realizacji wolnostojących masztów antenowych.

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

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 2024 r. poz. 1478), brak jest również gruntów chronionych przepisami Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 82).

W ramach procedury planistycznej przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko niniejszego dokumentu, a projekt planu miejscowego i przyjęte rozwiązania planistyczne uzyskały pozytywną ocenę organów opiniujących i uzgadniających.

Rozwiązaniami planu miejscowego służącymi zachowaniu równowagi lokalnego środowiska są ustalenia w zakresie odprowadzania wód opadowych, pozwalające zagospodarować te wody w granicach działek budowlanych np. poprzez odprowadzanie do studni chłonnych lub skrzynek retencyjno – rozsączających, a także minimalne udziały powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działek budowlanych, które ustalone zostały dla poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę w zgodności z ustaleniami Studium.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Zabytki albo dobra kultury współczesnej nie występują w granicach niniejszego opracowania planistycznego.

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

Rozwiązania planistyczne realizują wyżej wymienione wymagania poprzez:

- określenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- uwzględnienie przepisów techniczno-budowlanych w rozwiązaniach projektowych planu, w tym odległości budynków od dróg wyznaczonych w planie,
- dopuszczenie realizacji pochylni dla niepełnosprawnych również poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustalonymi w planie,
- nakaz zapewnienia odpowiedniej ilości 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, zgodnie z polityką Studium, uwzględniają walory ekonomiczne terenów usytuowanych wzdłuż ulic Jaśkowskiej oraz Harcerskiej i przewidują ich przeznaczenie pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Plan miejscowy uwzględnia dotychczasowe przeznaczenia nieruchomości oraz prawa słusznie nabyte właścicieli nieruchomości, w tym między innymi poprzez dopuszczenie przebudowy lub termomodernizacji budynków, które istnieją w dniu wejścia w życie planu i nie spełniają ustaleń planistycznych.

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.

Infrastruktura techniczna w granicach planu i jego otoczeniu przebiega głównie wzdłuż istniejących dróg publicznych, to jest ul. Jaśkowickiej i ul. Harcerskiej, zapewniając przyległej zabudowie możliwość zaopatrzenia w energię, gaz, wodę, odprowadzanie ścieków sanitarnych i deszczowych, łączność telekomunikacyjną.

Przyszły rozwój infrastruktury został zapewniony poprzez dopuszczenie lokalizacji, przebudowy, modernizacji lub zmiany przebiegu i lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym urządzeń technicznych służących bezprzewodowej łączności publicznej na konstrukcjach wsporczych.

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 dotyczącą niniejszego dokumentu został zagwarantowany poprzez proces konsultacji społecznych, obejmujący łącznie:

- zawiadomienie o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego ogłoszone w prasie miejscowej, to jest tygodniku „Twoje Tychy” Nr 6/846 z 6 lutego 2024 r., obwieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Tychy od 6 lutego 2024 r. do 27 lutego 2024 r., a także poprzez ogłoszenie na stronie internetowej Urzędu Miasta Tychy

- konsultacje społeczne projektu planu miejscowego, z dyżurem projektanta w dniach od 17 września 2024 r. do 15 października 2024 r., spotkaniem otwartym 3 października 2024 r., a także możliwością składania uwag od 17 września do 15 października 2024 r.

W celu ułatwienia osobom zainteresowanym udziału w prowadzonych konsultacjach spotkanie otwarte zostało przeprowadzone za pomocą środków porozumiewania się na odległość w sposób umożliwiający zabieranie głosu, zadawanie pytań i składanie uwag.

Informacje o konsultacjach społecznych projektu planu miejscowego rozpowszechniane były między innymi poprzez ogłoszenie prasowe w tygodniku „Twoje Tychy”, ogłoszenie zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej (bip.umtychy.pl), stronie internetowej Urzędu Miasta Tychy (umtychy.pl) oraz na urzędowej tablicy ogłoszeń.

Cztery pisma z uwagami dotyczące tego planu, które zostały złożone w ramach wyłożenia do publicznego wglądu, zostały rozpatrzone w Raporcie z przeprowadzonych konsultacji społecznych. Raport został przekazany Radzie Miasta wraz z niniejszą uchwałą.

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.

W bezpośrednim otoczeniu planu miejscowego głównymi elementami istniejącej sieci drogowej są ulice: Jaśkowicka oraz Harcerska, z których obszar planu obsługiwany jest w komunikację zbiorową. Przyjęta struktura przeznaczeń terenów ustalona w planie miejscowym zwiększa efektywność wykorzystania istniejącej infrastruktury drogowej. W celu ułatwienia przemieszczania się pieszych, w planie wprowadzono zakaz lokalizacji ogrodzeń w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Uchwała Nr LVIII/1097/24 Rady Miasta Tychy z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tychy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, która uwzględnia wyniki Analizy zmian

w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Tychy w okresie od czerwca 2018 r do czerwca 2023 r. wraz z oceną aktualności dokumentów planistycznych wskazała, że wymieniona we wstępie uzasadnienia Uchwała nr XIV/216/15 Rady Miasta Tychy z dnia 24 września 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Jaśkowickiej, Stoczniowców'70 i Bielskiej w Tychach - etap III (Dz. Urz. Woj. Śl. z dnia 5 października 2015 r., poz. 5015) jest aktualna.