

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA TYCHY

z dnia 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego w rejonie ulic: Miodowej, Pasterskiej, Samochodowej
i Dworskiej 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 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 2024 r., poz. 1130), 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: Miodowej, Pasterskiej, Samochodowej i Dworskiej 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: Miodowej, Pasterskiej, Samochodowej i Dworskiej 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 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, 9, 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024, 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. Załącznikiem tekstowym do niniejszej uchwały jest załącznik nr 2 – 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.
3. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 11,6 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację Uchwały Nr LVII/1080/24 Rady Miasta Tychy z dnia 25 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Miodowej, Pasterskiej, Samochodowej i Dworskiej w Tychach.

§ 4

1. Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:
 - 1) granica obszaru planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania określonych w planie;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów ustalonych w planie - zgodnie z §6 i oznaczeniem na rysunku planu.
2. Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego WK 7389 - „Studzienice”

§ 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, w tym drogami wewnętrznymi, dojazdami, garażami, budynkami gospodarczymi, parkingami, zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 4) **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, miejsc postojowych, schodów zewnętrznych, pochylni,
 - b) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 1,5 m;
- 5) **dach płaski** - dach o kącie nachylenia połąci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 6) **przeznaczenie uzupełniające** - użytkowanie terenu, które dopełnia przeznaczenie podstawowe i niekonfliktowo współistnieje z nim na warunkach określonych w planie;

7) **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 2024 r. poz. 604 z późn. zm.).

§ 6

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

- 1) **1MNW – 5MNW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) **1MNW-RZM** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy zagrodowej;
- 3) **1 KDD - 4KDD** – tereny dróg dojazdowych;
- 4) **1KR – 2KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 5) **1KP** – teren komunikacji pieszo rowerowej.

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 wolnostojącej, oznaczonych symbolami: **1MNW – 5MNW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) dopuszcza się:
 - a) w zabudowie, o której mowa w **pkt 1**, w lokalu użytkowym przeznaczenie uzupełniające w zakresie usług: handlu, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, biurowych i administracji,
 - b) w terenie o symbolu **5MNW** przeznaczenie uzupełniające w zakresie zabudowy usług: handlu, rzemieślniczych, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, biurowych i administracji;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy, dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) **1MNW - 4MNW** – 30%,
 - b) **5MNW** – 40%;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy,
 - a) **1MNW - 4MNW** - min. 0,01, maks. 0,7,
 - b) **5MNW** - min. 0,01, maks. 0,8;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budowli – 9,0 m;
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących – 5,0 m;
- 8) geometria dachów:
 - a) dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 42°, z dopuszczeniem dachów płaskich, dla części budynku o wysokości do maksymalnie 5,0 m, przy czym powierzchnia dachu płaskiego nie może przekroczyć 30 % zewnętrznego obrysu rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
 - b) wolnostojących wiat oraz obiektów małej architektury – dowolna;
- 9) nakaz realizacji pokryć połaci dachowych, innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: grafitowym, brązowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
- 10) 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,
- b) odcieni szarości i beży o numerach: 1001, 1019, 7001, 7004, 7030, 7032, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018;
- 11) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków:
 - a) z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
 - b) umożliwiających wegetację roślin;
- 12) zakaz lokalizacji:
 - a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych, wolnostojących garaży o elewacji z blachy oraz budynków gospodarczych, w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m²;
- 14) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
 - a) któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) warunku, o którym mowa w **pkt 8 i pkt. 9** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynków zastosowania geometrii i kolorystyki dachów jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
- 15) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 12**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 - 6 i 8-11**.

§ 8

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolami: **1MNW-RZM**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa zagrodowa;
- 2) w zabudowie, o której mowa w **pkt 1**, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające w zakresie zabudowy usług: handlu, rzemieślniczych, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, biurowych i administracji;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy - min. 0,01, maks. 0,8;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 11,0 m;
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, budowli – 8,0 m;
 - c) wiat wolnostojących – 6,0 m;
- 8) geometria dachów:
 - a) dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 42°, z dopuszczeniem dachów płaskich, dla części budynku o wysokości do maksymalnie 5,0 m, przy czym powierzchnia dachu płaskiego nie może przekroczyć 30 % zewnętrznego obrysu rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku
 - b) wolnostojących wiat oraz obiektów małej architektury – dowolna;
- 9) nakaz realizacji pokryć połaci dachowych, innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: grafitowym, brązowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
- 10) 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,
- b) odcieni szarości i beży o numerach: 1001, 1019, 7001, 7004, 7030, 7032, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018;
- 11) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków:
 - a) z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
 - b) umożliwiających wegetację roślin;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m²;
- 13) dla budynków istniejących 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 – 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) warunku, o którym mowa w **pkt. 8 i pkt. 9** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynków zastosowania geometrii i kolorystyki dachów jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
- 14) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 12**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 - 6 i 8-11**.

§ 9

Dla **terenów dróg dojazdowych**, oznaczonych symbolami: **1KDD-4KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) w terenie o symbolu **1KDD** – od 11,0 m do 19,0 m,
 - b) w terenie o symbolu **2KDD** – od 8,0 m do 20,0 m;
 - c) w terenie o symbolu **3KDD** – od 6,5 m do 8,0 m;
 - d) w terenie o symbolu **4KDD** – od 0,5 m do 5,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

§ 10

Dla **terenów komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczonych symbolami: **1KR, 2KR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi wewnętrzne;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) w terenie o symbolu **1KR** – od 8,0 m do 17,5 m,
 - b) w terenie o symbolu **2KR** – od 7,5 m do 15,0 m
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

§ 11

Dla **terenu komunikacji pieszo-rowerowej**, oznaczonej symbolem: **1KP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – ciąg pieszo-rowerowy;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – od 1,5 m do 2,0 m.

Rozdział 3.

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

§ 12

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym z ulic Miodowej, Dworskiej, Samochodowej i Pasterskiej, zlokalizowanych poza obszarem planu.
2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów lub rowerów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:
 - 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażu;
 - 2) dla usług 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów, na każde 50 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca.
3. Poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania lub strefami ruchu, o których mowa w art. 12a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 320 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.
4. Ustala się sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2 i 3**, w formie parkingów terenowych, nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **Rozdziale 2**.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 13

- Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych 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 bezprzewodowej łączności publicznej dopuszczenie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
 - 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom – dopuszczenie dostaw wody z sieci wodociągowej, w tym z wodociągów oznaczonych na mapie zasadniczej;
 - 5) w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych – dopuszczenie odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji, w tym do kanałów sanitarnych oznaczonych na mapie zasadniczej;
 - 6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych – dopuszczenie:
 - a) zagospodarowania całości lub części wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych, z zastrzeżeniem odpowiedniego zabezpieczenia przed odprowadzeniem wód w natężeniu większym niż przepustowość nominalna sieci i urządzeń, w szczególności poprzez stosowanie odpowiednich urządzeń chłonnych lub retencyjnych regulujących natężenie odprowadzanych wód do sieci,
 - b) odprowadzania do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, w tym do istniejących kanałów oznaczonych na mapie zasadniczej;
 - 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – dopuszczenie dostaw z:
 - a) indywidualnych źródeł ciepła,

- b) odnawialnych źródeł energii,
 - c) sieci elektroenergetycznej,
 - d) sieci gazowej,
 - e) sieci ciepłowniczej, po jej realizacji w obszarze planu;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - dopuszczenie dostawy z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym:
- a) z linii kablowych nN oraz SN, oznaczonych na mapie zasadniczej,
 - b) z odnawialnych źródeł energii;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz – dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, w tym z gazociągów 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:
- 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 2024 r., poz. 399) 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 2023 r., poz. 1587 z późn. zm.).

Rozdział 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 14

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 których mowa w **Rozdziale 2**,
 - b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **Rozdziale 4**;
- 2) zakaz zagospodarowania terenów na cele związane z gospodarowaniem odpadami za wyjątkiem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę;
- 3) 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 z późn. zm.) na terenach oznaczonych symbolami **1MNW - 5MNW**, **1MNW-RZM** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdział 6.

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

§ 15

Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego WK 7389 „Studzienice”.

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

§ 16

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 15%;
 - 2) szerokość frontów działek - min. 18 m,
 - 3) powierzchnia działek - min. 600 m².
2. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.
3. 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

§ 17

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

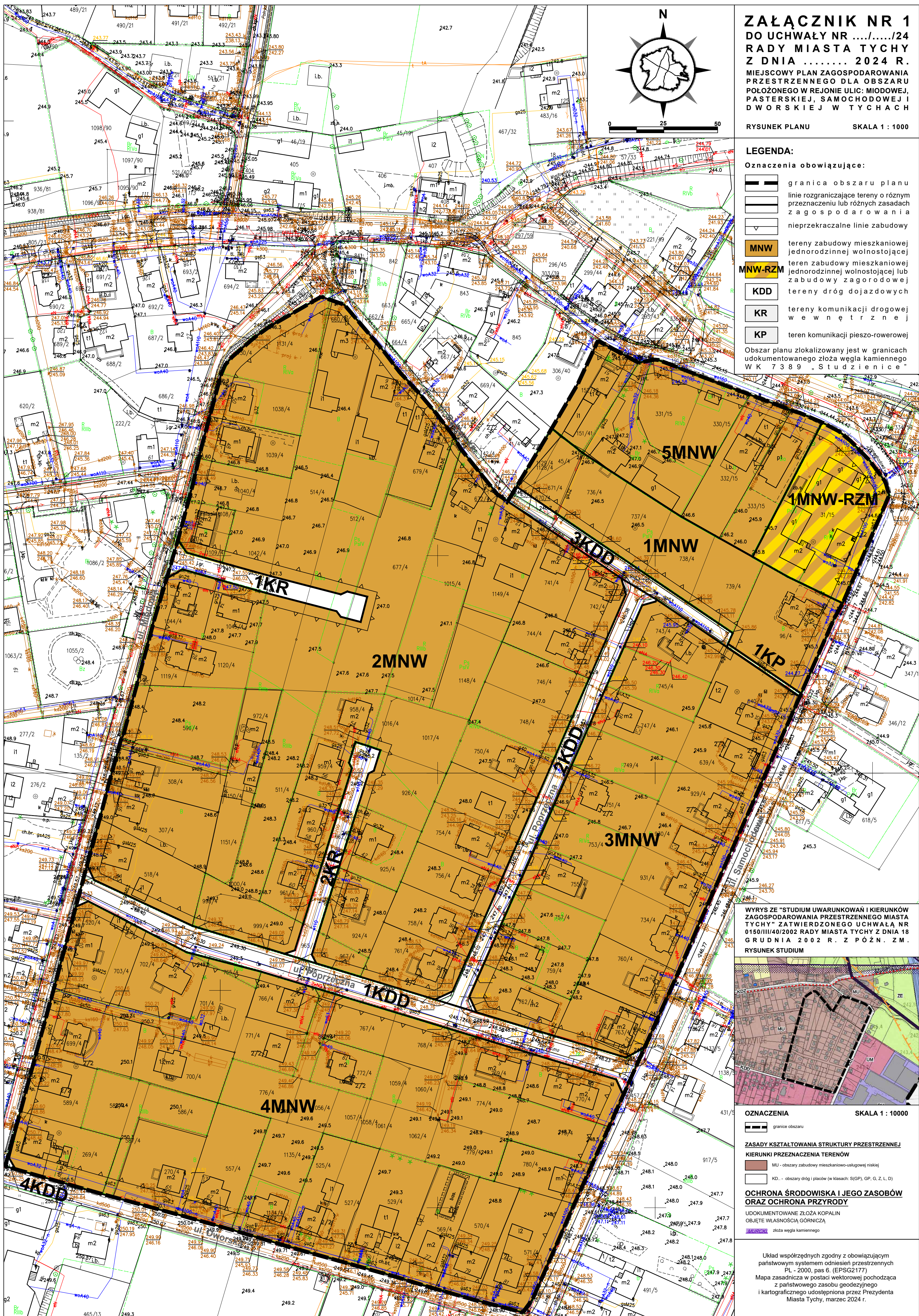
Rozdział 9.
Przepisy końcowe

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 19

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



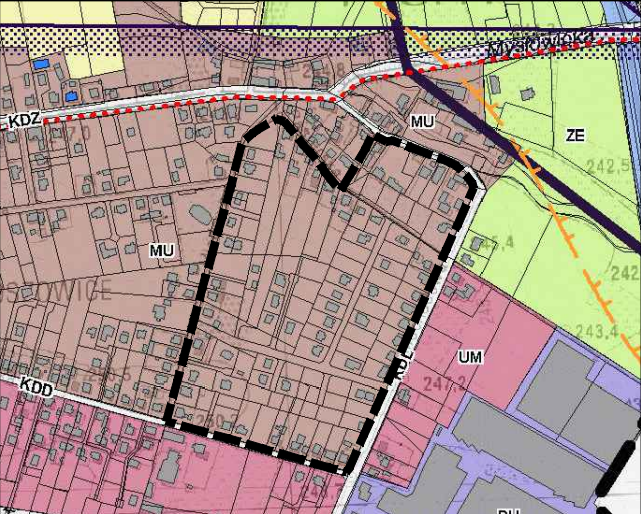
**ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR/...../24
RADY MIASTA TYCHY
Z DNIA 2024 R.
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU
POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC: MIODOWEJ,
PASTERSKIEJ, SAMOCHODOWEJ I
D WORSKIEJ W TYCHACH**

RYSUNEK PLANU SKALA 1 : 1000

- LEGENDA:**
- Oznaczenia obowiązujące:
- granica obszaru planu
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - MNW tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
 - MNW-RZM teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy zagrodowej
 - KDD tereny dróg dojazdowych
 - KR tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
 - KP teren komunikacji pieszo-rowerowej

Obszar planu zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego W K 7389 „Studzienice”

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



RYSUNEK STUDIUM SKALA 1 : 10000

- OZNACZENIA**
- granice obszaru
- ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ**
- KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW**
- MU - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej
 - KD - obszary dróg i placów (w klasach: S/GP, GP, G, Z, L, D)
- OCHRONA ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW**
- ORAZ OCHRONA PRZYRODY**
- UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN
OBJĘTE WŁASNOŚCIĄ GÓRNICZĄ
- złoże węgla kamiennego
- Układ współrzędnych zgodny z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych PL - 2000, pas 6. (EPSG2177)
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej pochodząca z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego udostępniona przez Prezydenta Miasta Tychy, marzec 2024 r.

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: Miodowej, Pasterskiej, Samochodowej i Dworskiej w Tychach nie przewiduje swym opracowaniem realizacji inwestycji celów publicznych w zakresie infrastruktury technicznej w postaci budowy dróg lub sieci infrastruktury technicznej, które należą 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 (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione
zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

(Uchwała Nr/...../24)

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Miodowej, Pasterskiej, Samochodowej i Dworskiej w Tychach

Przyjęcie niniejszej uchwały stanowi realizację Uchwały Nr LVII/1080/24 Rady Miasta Tychy z dnia 25 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Miodowej, Pasterskiej, Samochodowej i Dworskiej w Tychach.

Powierzchnia obszaru objętego planem miejscowym stanowi około 11,6 ha. Aktualnie na przeważającej części wskazanego obszaru obowiązuje Uchwała Nr 150/IV/102/07 Rady Miasta Tychy z dnia 22 lutego 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Miodowej, Pasterskiej, Samochodowej i Dworskiej (Dz. Urz. Woj. Śl. Nr 58, poz. 1256 z dnia 4 kwietnia 2007 r.) w której wyznaczono tereny zabudowy jednorodzinnej uzupełnione rusztem komunikacyjnym dróg publicznych klasy dojazdowej oraz dróg wewnętrznych.

Przystąpienie do sporządzenia planu stanowi odpowiedź na złożony wniosek o zmianę obowiązującego planu miejscowego w przedmiocie przebiegu drogi wewnętrznej. Zakres przestrzenny obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego poszerzony został, względem obowiązującej uchwały, o pas zainwestowanego już, zabudową mieszkaniową jednorodzinna, terenu na północ od ul. Dworskiej.

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.) obszar opracowania został objęty jednostkami planistycznymi:

- MU - „obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej”
- KD... - „obszary dróg i placów”.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala regulacje dotyczące zagospodarowania przestrzeni, które wynikają z zasad planowania przestrzennego, w tym zwłaszcza wymagań kształtowania ładu przestrzennego, walorów architektonicznych oraz krajobrazowych, potrzeb ochrony środowiska, aspektów społecznych, a także walorów ekonomicznych przestrzeni i prawa własności. W planie wyodrębniono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy zagrodowej. Przygotowany plan miejscowy uwzględnia także, istniejące elementy zabudowy i zagospodarowania obszaru, które można pogodzić z wymogami kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, poprzez dopuszczenie przebudowy istniejących budynków, które nie spełniają ustalonych w planie zasad zabudowy i zagospodarowania. Jest to zgodne ze Studium Miasta Tychy, które w określonych przypadkach dopuszcza przyjęcie w planie przeznaczeń wynikających ze stanu istniejącego i innych niż kierunki zagospodarowania przestrzennego. Całość otoczona jest rusztem komunikacyjnym - drogami publicznymi, w planie wyznaczone zostały tereny dróg dojazdowych, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oraz teren komunikacji pieszo-rowerowej, wyznaczone w oparciu o istniejące zagospodarowanie.

Katalog przeznaczenia terenów przyjętych w przedmiotowym dokumencie przedstawia się następująco:

- 1)1MNW – 5MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2)1MNW-RZM – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy zagrodowej;
- 3)1 KDD - 4KDD – tereny dróg dojazdowych;
- 4)1KR – 2KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 5)1KP – teren komunikacji pieszo rowerowej.

Zakres rzeczowy ustaleń Uchwały wynika z analizy uregulowań art. 15 *Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. 2024, poz. 1130), w odniesieniu do faktycznego zagospodarowania. W związku z powyższym w planie nie określono:

zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich obiektów w obszarze objętym planem,

wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak takich przestrzeni w obszarze objętym planem,

szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich warunków zagospodarowania,

sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich zasad zagospodarowania.

Przy sporządzaniu planu zrealizowane zostały wymogi określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki, architektury oraz planowania i lokalizowania nowej zabudowy oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

Wymagania ładu przestrzennego uwzględniono poprzez określenie przeznaczenia oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, które ustalono biorąc pod uwagę istniejące zagospodarowanie terenu, kontekst otoczenia oraz potrzeby rozwojowe miasta, w szczególności zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

W celu ochrony ładu przestrzennego i krajobrazu wprowadzono zapisy dotyczące wysokości zabudowy oraz geometrię dachów nowej zabudowy z uwzględnieniem charakteru istniejącej zabudowy.

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.), 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 planie uwzględniono wymagania ochrony środowiska, poprzez wprowadzenie regulacji dotyczących: zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w ciepło, gospodarki odpadami, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym ustalenie procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

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.

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

Na obszarze planu nie są zlokalizowane elementy wymagające ochrony w powyższym zakresie.

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

W przedmiotowym aspekcie plan zawiera w szczególności ustalenia w zakresie:

dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,

zasad zaopatrzenia w ciepło mających na celu ograniczenie niskiej emisji,

nakaz zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych, poza drogami publicznymi, strefami ruchu lub strefami zamieszkania.

5) Walory ekonomiczne przestrzeni oraz potrzeby interesu publicznego, wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy oraz prawo własności.

Rozwiązania projektowe planu miejscowego, zgodnie z polityką Studium, uwzględniają walory ekonomiczne terenów, poprzez właściwy dobór przeznaczeń.

Plan miejscowy uwzględni 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.

Ustalenia przyjęte w planie miejscowym nie mają wpływu na obronność i bezpieczeństwo państwa. Instytucje opiniujące i uzgadniające projekt planu w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa nie wniosły uwag do projektu planu.

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

W planie uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, w tym obiektów liniowych, obiektów budowlanych lub urządzeń technicznych służących bezprzewodowej łączności publicznej. Dopuszczono również przebudowę, rozbudowę istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmianę ich lokalizacji lub przebiegu. W trakcie prac nad projektem niniejszej uchwały zwrócono się do gestorów sieci z wnioskiem o zaopiniowanie przyjętych rozwiązań.

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

Udział osób zainteresowanych ustaleniami dla przedmiotowego obszaru został zapewniony, w zgodzie z przepisami obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez możliwość składania wniosków oraz konsultacje społeczne.

Konsultacje społeczne odbyły się w terminie od 10 września 2024 r. do 10 października 2024 r., w formie:

- dyżurów projektanta w Wydziale Planowania Przestrzennego i Urbanistyki Urzędu Miasta Tychy
- zbierania uwag do projektu dokumentu,
- spotkania otwartego, przeprowadzanego 19 września br.

Informacje na temat konsultacji społecznych przekazano poprzez stosowne ogłoszenia w prasie, obwieszczenie na tablicy informacyjnej Urzędu Miasta, ogłoszenie zamieszczone na stronie internetowej tegoż Urzędu oraz w Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Tychy, wraz z udostępnionym projektem planu. Celem ułatwienia osobom zainteresowanym udział w prowadzonych konsultacjach dyskusja przeprowadzona została za pomocą środków porozumiewania się na odległość w sposób umożliwiający zabieranie głosu, zadawanie pytań i składanie uwag. W ramach konsultacji nie zgłoszono żadnych uwag, opinii i propozycji dotyczących przedmiotowego projektu.

Wszystkie powyższe działania miały charakter jawny, a procedura planistyczna była prowadzona w sposób przejrzysty. Raport z konsultacji społecznych został przekazany Radzie Miasta wraz z niniejszą uchwałą.

9) Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz zapewnienie 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.

Teren objęty planem miejscowym wpisuje się w funkcjonującą strukturę przestrzenną. Plan określa obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym z ulic Miodowej, Dworskiej, Samochodowej i Pasterskiej, zlokalizowanych poza obszarem planu.

W terenach sąsiadujących zagwarantowany jest dostęp do transportu zbiorowego (przystanki autobusowe oraz kolejowe), zapewniający powiązania komunikacyjne w skali lokalnej i ponadlokalnej. Wyznaczone w planie tereny zabudowy posiadają dostęp do infrastruktury technicznej.

Rada Miasta Tychy dnia 29 lutego 2024 r. podjęła Uchwałę Nr LVIII/1097/24 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tychy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uwzględniającą wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Tychy za okres od czerwca 2018 r. do czerwca 2023 r. Uchwała stwierdziła nieaktualność obowiązującego planu - Uchwały Nr 150/IV/102/07 Rady Miasta Tychy z dnia 22 lutego 2007 r.

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Miodowej, Pasterskiej, Samochodowej i Dworskiej w Tychach, po uchwaleniu przez Radę Miasta Tychy i ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego, stanowić będzie prawo miejscowe obowiązujące od dnia wejścia planu w życie, tj. po upływie 14 dni od dnia ww. ogłoszenia.