UCHWAŁA NR XXX/621/13

RADY MIASTA TYCHY

z dnia 25 kwietnia 2013 r.

w sprawie

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Grota-Roweckiego, Edukacji i Elfów 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm), na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Inicjatyw Lokalnych i Ładu Przestrzennego,

RADA MIASTA TYCHY

stwierdza,

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Grota-Roweckiego, Edukacji i Elfów w Tychach nie narusza ustaleń 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 w rejonie ulic: Grota-Roweckiego, Edukacji i Elfów w Tychach, zwany dalej planem.

§1

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:
   1) Rozdział 1. Przepisy ogólne;
   2) Rozdział 2. Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów oraz 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 i krajobrazu kulturowego;
   6) Rozdział 6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
   7) Rozdział 7. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
   8) Rozdział 8. Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 4, 5, 7, 9, 11 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.).

§2

1. Załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną część, jest załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000, zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy" w skali 1 : 10 000 z oznaczeniem granic obszaru planu.

2. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:
   1) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wniesionych po jego wyłożeniu do publicznego wglądu;
   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.

§3

Plan obejmuje obszar o powierzchni 0, 6949 ha w granicach określonych na rysunku planu.

ROZDZIAŁ 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§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) nieprzekraczalna linia zabudowy,
   d) obowiązująca linia zabudowy,
   e) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy,
   f) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów, zgodnie z oznaczeniem w legendzie rysunku planu;
2) informacyjne:
   a) istniejąca sieć wodociągowa,
   b) istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej,
   c) istniejąca sieć kanalizacji deszczowej,
   d) istniejąca sieć ciepłownicza,
   e) istniejąca sieć elektroenergetyczna,
   f) istniejąca sieć gazowa.

§5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:
1) **obszar planu –** wszystkie tereny w granicach objętych planem, zgodnie z rysunkiem planu;
2) **teren –** fragment obszaru planu wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
3) **nieprzekraczalna linia zabudowy –** linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy;
4) **obowiązująca linia zabudowy –** linia wyznaczona na rysunku planu określająca usytuowanie krawędzi ściany zewnętrznej budynku;
5) **nośnik reklamowy –** urządzenie techniczne służące prezentacji reklam;
6) **wysokość budynków –** należy przez to rozumieć wysokość budynku, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków

technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późń. zm.);

7) **wysokość zabudowy –** wysokość obiektów budowlanych, w tym: budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, budowli stanowiących całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – mierzona od najniżej położonego wejścia do budynku albo od poziomu posadowienia budowli, obiektu tymczasowego lub małej architektury do najwyższej położonego elementu obiektu budowlanego;
8) **zieleń urządzona –** należy przez to rozumieć zespoły zieleni ukształtowane w sposób zaplanowany, wraz z obiektami małej architektury oraz ciągami pieszymi lub rowerowymi.

§6

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

1) **1U –** teren zabudowy usługowej;
2) **2ZP –** teren zieleni urządzonej;
3) **3KP –** teren komunikacji;
4) **4KDL –** teren komunikacji – droga publiczna klasy lokalnej.

ROZDZIAŁ 2.
PRZEZNACZENIE, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY, WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§7

Dla **terenu zabudowy usługowej** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa, z wykluczeniem:
   a) handlu hurtowego,
   b) magazynów,
   c) stacji paliw,
   d) stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,
   e) myjni samochodowych;
2) dopuszczenie lokalizacji lokali mieszkalnych powyżej pierwszej użytkowej kondygnacji nadziemnej budynków;
3) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla której ustala się nakaz realizacji zabudowy w formie ciągłej pierzei na całej długości wyznaczonej linii, z dopuszczeniem:
   a) realizacji poza linią zabudowy gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, galerii, wysuniętych na odległość – maks. 2 m,
   b) wycofań ścian budynków na długości poszczególnych elewacji – maks. 25 %,
   c) wysunięć ścian budynków na odległość nie większą niż 2 m na długości poszczególnych elewacji – maks. 25 %;
4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 80 %;
6) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 1,15, maks. 5,4;

7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 5 %;
8) wysokość zabudowy: maks. 23 m, w tym wysokość budynków: min. 12 m, maks. 20 m, z dopuszczeniem obniżenia wysokości części budynków na nie więcej niż 25% ich powierzchni zabudowy – do 9 m;
9) geometria dachów – kąt nachylenia połaci dachowych – maks. 10^0;
10) dopuszczenie lokalizacji:
    a) budynków w granicach działek,
    b) nośników reklamowych i szyldów:
        - wyłącznie związanych z usługami zlokalizowanymi w granicach linii rozgraniczających teren **1U**,
        - wyłącznie na elewacjach budynków w pasie o wysokości 4 m od poziomu terenu;
11) nakaz stosowania dla elewacji budynków:
    a) w zakresie materiałów – tynku, ceramiki, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, szkła,
    b) w zakresie kolorystyki – barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 7030, 7032, 7035, 7038, 7044, 7047;
12) nakaz realizacji wejść do budynków od strony ul. Grota-Roweckiego lub terenu **3KP** z poziomu terenu;
13) zakaz lokalizacji:
    a) tymczasowych obiektów budowlanych,
    b) bram garażowych w elewacjach budynków od strony ul. Grota-Roweckiego, lub terenu **3KP** za wyjątkiem wjazdów do garaży podziemnych, garaży wielokondygnacyjnych lub przejazdów bramowych;
14) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – min. 900 m².

§8

Dla **terenu zieleni urządzonej** oznaczonego na rysunku planu symbolem **2ZP** ustala się:
1) przeznaczenie – zieleń urządzona;
2) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 90 %;
3) zakaz lokalizacji:
    a) tymczasowych obiektów budowlanych,
    b) nośników reklamowych.

§9

Dla **terenu komunikacji** oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KP** ustala się:
1) przeznaczenie – komunikacja piesza;
2) dopuszczenie lokalizacji:
    a) parkingów terenowych lub podziemnych,
    b) zieleni urządzonej;
3) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,0, maks. 1,7;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 5 %;
5) zakaz lokalizacji:
    a) tymczasowych obiektów budowlanych,
    b) nośników reklamowych.

§10

Dla **terenu komunikacji** oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KDL** ustala się:

1) przeznaczenie – droga publiczna klasy lokalnej;
2) szerokość części pasa drogowego zlokalizowanego w obszarze planu – 6 m – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) dopuszczenie urządzania miejsc postojowych na części pasa drogowego.

ROZDZIAŁ 3.
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§11

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu oraz powiązania z układem zewnętrznym:
   1) dla terenu o symbolu **1U** z dróg publicznych: ul. Grota-Roweckiego, ul. Edukacji poprzez istniejący wjazd lub ul. Elfów (**4KDL**) poprzez teren **3KP**,
   2) dla terenu o symbolu **3KP** z drogi publicznej ul. Elfów (**4KDL**).
2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:
   1) dla lokali mieszkalnych – 1,5 miejsca na każde mieszkanie;
   2) motele, hotele, pensjonaty:
      a) 1 miejsce na każdy pokój,
      b) 2 miejsca na każde 3 stanowiska pracy;
   3) usługi biurowe, a w szczególności agencje reklamowe, biura księgowe, biura nieruchomości, biuru projektowe, kancelarie, instytucje finansowe lub ubezpieczeniowe – 1 miejsce na każde 20 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
   4) dla sklepów samoobsługowych:
      a) 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni handlowo-magazynowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce,
      b) 1 miejsce dla samochodu ciężarowego typu TIR,
      c) 1 miejsce na każde 3 stanowiska pracy;
   5) dla pozostałych usług – 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.
3. Ustala się dla usług nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów – min. 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej.
4. Dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych, o których mowa w ust. 2, dla terenu o symbolu **1U** z miejscami urządzonymi na terenie **3KP** i **4KDL**.
5. Ustala się następujące sposoby realizacji miejsc, o których mowa w ust. 2 w formie parkingów: podziemnych, terenowych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków.

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

§12

1. Ustala się następujące **zasady** modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
   1) lokalizacje wyłącznie podziemnych sieci infrastruktury technicznej, a urządzeń infrastruktury technicznej wyłącznie wbudowanych w budynki za wyjątkiem:

stacji transformatorowych, obiektów budowlanych lub urządzeń technicznych służących łączności publicznej;

2) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
3) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom – nakaz dostaw wody z sieci wodociągów zlokalizowanych poza obszarem planu, w tym z istniejących wodociągów: Ø 150 mm zlokalizowanych w pasie drogowym ul. Elfów lub ul. Grota-Roweckiego, Ø 160 mm zlokalizowanego wzdłuż wschodniej granicy planu, Ø 350 mm zlokalizowanego w pasie drogowym ul. Edukacji;
4) w zakresie **odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych –** nakaz odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, w tym istniejące kanały sanitarne Ø 200 mm zlokalizowane w obszarze planu lub poza granicami obszaru planu;
5) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych –** dopuszczenie:
   a) odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej poza obszarem planu, w tym do istniejących kanałów deszczowych: Ø 300 mm zlokalizowanego wzdłuż wschodniej granicy planu, Ø 300 mm zlokalizowanego w pasie drogowym ul. Elfów, Ø 400 mm zlokalizowanego w pasie drogowym ul. Grota-Roweckiego
   b) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w obrębie działek budowlanych;
6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło –** dopuszczenie dostaw wyłącznie ze zdalaczynnej sieci ciepłowniczej zlokalizowanej poza obszarem planu, w tym z istniejących kolektorów: 2 x Ø 125 mm, 2 x Ø 316 mm;
7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną –** nakaz dostaw z sieci elektroenergetycznych, w tym:
   a) istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV, zlokalizowanych w obszarze planu,
   b) istniejących linii elektroenergetycznych niskiego napięcia, zlokalizowanych w obszarze planu lub poza granicami obszaru planu;
8) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** dopuszczenie dostaw – z sieci gazowej niskiego ciśnienia zlokalizowanej poza obszarem planu, w tym istniejących gazociągów: Ø 150 mm, Ø 200 mm;
9) w zakresie **telekomunikacji –** dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, poprzez rozbudowę istniejącej sieci i budowę nowych sieci i urządzeń;
10) w zakresie **gospodarki odpadami** - nakaz postępowania z odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy, przyjętym uchwałą Rady Miasta Tychy w oparciu o art. 4 Ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 391 z późn. zm).

ROZDZIAŁ 5.
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§13

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
   a) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w § 7, 8, 9,
   b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w § 12;

2) dla obszaru planu nie ustala się dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007 r. Nr 120, poz. 826 z późn. zm.).

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

§14

Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90^0 z tolerancją 10%;
2) dla terenu o symbolu **1U**:
   a) szerokość frontów działek – min. 24 m,
   b) powierzchnia działek – min. 4300 m²;
3) dla terenu o symbolu **3KP**:
   a) szerokość frontów działek – min. 38 m,
   b) powierzchnia działek – min. 1700 m².

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

§15

Dla całego obszaru planu na podstawie art. 87 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisu dotyczącego stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, nie stosuje się.

ROZDZIAŁ 8.
PRZEPISY KOŃCOWE

§16

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§17

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

Przewodniczący
Rady Miasta Tychy

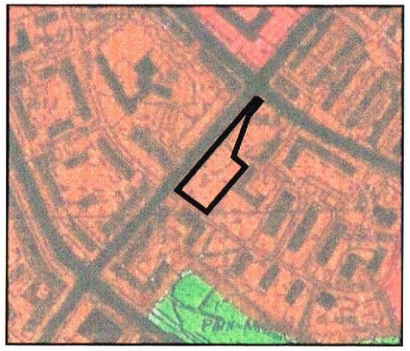
/-/ mgr Zygmunt Marczuk

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

KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ W ZAKRESIE PRZEZNACZENIA TERENU

OZNACZENIA **skala 1 : 10 000**

granice obszaru objętego planem



GRANICE MIASTA

TERENY OTWARTE

- LASY WRAZ Z LEŚNICZÓWKAMI
- DOLINY I OBNIŻENIA DOLINNE PEŁNIĄCE ROLĘ KORYTARZY EKOLOGICZNYCH
- WODY OTWARTE
- TERENY ROLNE Z MOŻLIWOŚCIĄ PRZEKSZTAŁCEŃ W ZALEŻNOŚCI OD POTRZEB DO PRZESĄDZENIA W PLANACH MIEJSCOWYCH
- GRANICA TERENÓW O POTENCJALNYCH MOŻLIWOŚCIACH FRAGMENTARYCZNEGO ZAGOSPODAROWANIA PO OPRACOWANIU SZCZEGÓŁOWEJ WALORYZACJI PRZYRODNICZEJ
- STREFA EKOTONOWA

TERENY ZAINWESTOWANE

ISTN. PROJ.

- TERENY ZABUDOWY WIELORODZINNEJ WRAZ Z USŁUGAMI STOPNIA PODSTAWOWEGO
- TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ WRAZ Z USŁUGAMI STOPNIA PODSTAWOWEGO
- TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM ZORGANIZOWANEJ ZABUDOWY WIELORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
- TERENY USŁUG STOPNIA PONADPODSTAWOWEGO
- **TERENY CENTRUM OGÓLNOMIEJSKIEGO**
- TERENY USŁUG LOKALNYCH (CENTRA DZIELNICOWE)
- TERENY WIELOPROFILOWYCH USŁUG OGÓLNOMIEJSKICH I PONADLOKALNYCH
- WIELOFUNKCYJNE TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ O CHARAKTERZE WYTWÓRCZYM
- TERENY SPORTU I REKREACJI
- TERENY REKREACJI Z DOPUSZCZENIEM GOSPODARKI RYBNEJ
- TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- TERENY CMENTARZY
- TERENY OGRÓDKÓW DZIAŁKOWYCH
- TERENY OGRÓDKÓW DZIAŁKOWYCH Z MOŻLIWOŚCIĄ PRZEKSZTAŁCEŃ W ZALEŻNOŚCI OD POTRZEB DO PRZESĄDZENIA W PLANACH MIEJSCOWYCH
- **TERENY KOMUNALNEJ OBSŁUGI MIASTA Z DOPUSZCZENIEM DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ**
- LINIE KOLEJOWE WRAZ Z PRZYSTANKAMI
- DROGI I ULICE
- REZERWA TERENU DLA TRASY O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR XXX/621/13 .....
RADY MIASTA TYCHY
Z DNIA 25 kwietnia 2013 r. .....

W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE UL.C: GROTA-ROWECKIEGO, EDUKACJI I ELFÓW W TYCHACH

RYSUNEK PLANU **SKALA 1 : 1000**

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- granice obszaru planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obowiązująca linia zabudowy
- miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy
- **1U** - teren zabudowy usługowej
- **2ZP** - teren zieleni urządzonej
- **3KP** - teren komunikacji
- **4KDL** - teren komunikacji - droga publiczna klasy lokalnej

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- w(...) - istniejąca sieć wodociągowa
- ks(...) - istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej
- kd(...) - istniejąca sieć kanalizacji deszczowej
- c(...) - istniejąca sieć ciepłownicza
- e(...) - istniejąca sieć elektroenergetyczna
- g(...) - istniejąca sieć gazowa

ul. Grota-Roweckiego
ul. Edukacji
ul. Elfów
1U
2ZP
3KP
4 KDL

N

0 10 20

Urząd Miasta Tychy - Wydział Geodezji
Ośrodek Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej
Poświadcza się zgodność niniejszego dokumentu z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w Ośrodku Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej w Wydziale Geodezji Urzędu Miasta w Tychach
POŚWIADCZENIE
w dniu 15.08.2011
Tychy, dnia
ZLECENIE NR 456/2013
podpis
TYCHY, DNIA 14 MAR. 2013

OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNO-KARTOGRAFICZNEJ
Poświadcza się zgodność niniejszego dokumentu z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w Ośrodku Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej w Wydziale Geodezji Urzędu Miasta w Tychach
Tychy, dnia 15.08.2011
247701_1.0001.2311.2011-15-08-20114
Na wyłączne, nieodpłatne potrzeby zgłoszenia do ewidencji gruntów i budynków zmian przebiegu granic nieruchomości, o których mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Przepisy wprowadzające ustawy - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. Nr 30, poz. 163 z późniejszymi zmianami).
REPRODUKOWANIE, ROZPOWSZECHNIANIE I WPROWADZANIE NINIEJSZEGO DOKUMENTU DO OBROTU BEZ ZEZWOLENIA, O KTÓRYM MOWA W ART. 40 USTAWY Z DNIA 4 LUTEGO 1994 R. - PRAWO AUTORSKIE I PRAWA POKREWNE (DZ. U. NR 24, POZ. 83 Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI) JEST ZABRONIONE.

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXX/621/13
Rady Miasta Tychy
z dnia 25 kwietnia 2013 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy
o sposobie rozpatrzenia uwag
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Grota-Roweckiego, Edukacji i Elfów w Tychach

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. 2012, poz. 647 z późn. zm.),

1. Rada Miasta Tychy stwierdza, że, do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach: od 31.07.2012 r. do 29.08.2012 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Grota-Roweckiego, Edukacji i Elfów w Tychach, w wyznaczonym terminie wniesiono:

   1) uwagę, złożoną w dniu 22 sierpnia 2012 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 22 sierpnia 2012 r.), dotyczącą ustaleń planu miejscowego dla działek o nr: 493/13, 4464/70, które eliminują *„jakikolwiek sposób fizycznego ich wykorzystania w tym również wykorzystania jako terenu komunikacji”*, co *„praktycznie czyni z tych działek nieużytek”*;

   2) uwagę złożoną w dniu 11 września 2012 r. przez osoby fizyczne (pismo z dnia 10 września 2012 r.) dotyczącą:
      a) *„włączenie do terenu zabudowy usługowej (symbol **1U**) terenu oznaczonego symbolem **2ZP**, stanowiącego część działki nr 3802/70”*;
      b) *„zmianę parkingu terenowego oznaczonego symbolem **3KP** (działka nr 4466/70) na parkingi położone wewnątrz budynku i na jego kondygnacjach”*;
      c) zmiany ustaleń w zakresie scaleń i podziału nieruchomości dotyczącej zmiany parametrów działek objętych planem, w celu dostosowania do liczby współwłaścicieli nieruchomości.

   3) uwagę złożoną w dniu 14 września 2012 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 10 września 2012 r., data stempla pocztowego: 12 września 2012 r.), dotyczącą:
      a) *„braku uwzględnienia założeń wynikających ze złożonego wniosku z dnia 29 lipca 2011 roku o ustalenie warunków zabudowy (…), na podstawie którego została wydana decyzja o warunkach zabudowy nr 347/2012 z dnia 04 września 2012 roku”*;
      b) *„braku uwzględnienia dokumentów - uzgodnień wydanych przez: Miejski Zarząd Ulic i Mostów w dniu 15 lutego 2012 roku w sprawie znak: IKM.7221.38.2012.PT w zakresie możliwości obsługi komunikacyjnej projektowanego terenu objętego sporządzanym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (…)”*;
      c) likwidacji terenu oznaczonego symbolem **4KDL** (droga publiczna klasy lokalnej);
      d) *„uniemożliwienia przeznaczenia terenu usługowego na budowę stacji paliw i myjni samochodów”* na terenie o symbolu **1U**;
      e) *„umożliwienie wysunięć elewacji frontowej parteru budynków (przeznaczonych na działalność usługowo-handlową) na odległość nie większą niż 3 metry przed planowaną elewacją główną budynku od strony ul. Grota Roweckiego, na 80% długości elewacji”*;

f) ustalenia linii zabudowy dla terenu **1U** w odległości ok. 10-11 m od strony ul. Grota-Roweckiego i 15 m od krawędzi ul. Elfów oraz usunięcia terenu **4KDL**;
g) *„braku zgody na możliwość wydzielenia nowych działek; (…) uniemożliwienie podziału istniejących w chwili obecnej działek o numerach 4465/70, 4466/70, 3802/70, 1710/77, które stanowią obecnie jedną nieruchomość”*;
h) *„braku zgody na umieszczanie nośników reklamowych i szyldów wyłącznie na elewacjach budynków w pasie o wysokości 4 metrów od poziomu terenu”* (wnioskodawca wnosi o usuniecie ograniczeń w zakresie lokalizacji nośników reklamowych i szyldów na terenie o symbolu **1U**);
i) *„braku zgody na ograniczanie możliwości prowadzenia działalności gospodarczej poprzez wprowadzenie nakazu umieszczania nośników i szyldów wyłącznie związanych z usługami zlokalizowanymi na terenie **1U**”* (wnioskodawca wnosi o usunięcie ograniczeń w zakresie lokalizacji nośników reklamowych i szyldów);
j) wyeliminowania ograniczeń w zakresie materiałów budowlanych stosowanych dla elewacji budynków na terenie o symbolu **1U**;
k) *„brak zgody na przyjęty bardzo wąski zakres kolorystyki”* dla elewacji budynków lokalizowanych na terenie o symbolu **1U**;
l) *„brak zgody na nakaz urządzenia szpaleru z drzew”* na terenie o symbolu **2ZP** (wnioskodawca wnosi o usunięcie nakazu);
m) *„braku zgody na całkowity zakaz lokalizacji nośników reklamowych na terenie oznaczonym symbolem **2ZP**”* (wnioskodawca wnosi o usunięcie zakazu);
n) *„brak zgody na wysoki, 10% udział powierzchni biologicznie czynnej”* na terenie o symbolu **3KP** i (wnioskodawca wnosi o zmniejszenie do maksimum 1% udziału powierzchni biologicznie czynnej);
o) *„brak zgody na urządzenie szpaleru drzew oraz zakazu lokalizacji nośników reklamowych”* na terenie **3KP**;
p) *„brak zgody na powstanie terenu komunikacji o* symbolu **4KDL**”;
q) *„błędnego przyjęcia możliwości skomunikowania przez rzekomo istniejący wjazd od strony ulicy Edukacji”* terenu o symbolu **1U** (wnioskodawca wnosi o usunięcie zapisu);
r) *„brak możliwości skomunikowania terenu **3KP** bezpośrednio z ulicy Grota Roweckiego, poprzez zawężenie komunikacji jedynie do wyjazdu z ulicy Elfów, poprzez planowany, a zaskarżony teren **4KDL**”*;
s) *„brak możliwości wjazdu z ulicy Grota Roweckiego na teren **1U**”*;
t) *„brak istniejącego w stanie faktycznym, a opisanego w planie MPZP systemu skomunikowania od strony ul. Edukacji”* terenu **1U**;
u) *„brak przyjęcia założenia opisanego w uzgodnieniu Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów z dnia 15 lutego 2012 roku sygn. akt: IKM.7221.38.2012.PT w zakresie włączenia od ulicy Grota Roweckiego”* dla obsługi terenu **1U**;
v) *„błędnego ustalenia w planie MPZP, iż teren objęty obszarem na którym powstaje przedmiotowy MPZP jest obszarem strefy ścisłego śródmieścia miasta Tychy, a przez to ustalenia wskaźników parkowania w ilości”* ustalonej w planie (wnioskodawca wnosi o obniżenie wskaźników parkowania zgodnie z propozycją zawartą w treści uwagi);
w) *„braku uwzględnienia faktu (…) dotyczącego: fizycznego braku możliwości budowy parkingów podziemnych z uwagi na występujący wysoki poziom lustra wody oraz występujące na przedmiotowym terenie wody pod napięciem, a przez to błędne przyjęcie fizycznej możliwości budowy parkingów podziemnych (…)”*;
x) *„umożliwienie rozmieszczenia powierzchni handlowej powyżej powierzchni handlowej wynoszącej 2000m², w związku z faktem konieczności utworzenia w takim miejscu jak teren objęty opracowaniem, powierzchni handlowych powyżej 2000m²”*.

2. Rada Miasta Tychy postanawia:

1) **odrzucić** uwagę, o której mowa w **ust. 1 pkt 1**, ponieważ przedmiotowa nieruchomości nie jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego od stycznia 2004 r., zatem część uwagi o brzmieniu: *„Obecny projekt zmienia dotychczasowy plan zagospodarowania nieruchomości położonej przy ul. Elfów – dot. działek nr 4464/70, 493/13 (…)”* jest niezgodna z prawdą. Ustalone w planie przeznaczenie terenu o symbolu **3KP** (teren komunikacji) obejmującego m.in. przedmiotowe działki nie potwierdza zarzutu sformułowanego we wniesionej uwadze iż: *„Obecny projekt (…) eliminuje jakikolwiek sposób fizycznego ich wykorzystania, w tym również wykorzystania jako terenu komunikacji. Praktycznie czyni z tych działek nieużytek.”*
Ponadto argument przywołany w uzasadnieniu do złożonej uwagi, iż nie da się wykorzystać przedmiotowych działek jako terenu komunikacji: *„ponieważ uniemożliwia to zarówno wielkość nieruchomości, jak również brak możliwości dojazdu z drogi publicznej”* jest niezasadny, gdyż nieruchomość (działki o nr. 4464/70, 493/13) o powierzchni 71 m^2 można zagospodarować na cele komunikacji pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej np. na zasadzie służebności lub innych rozwiązań o charakterze dojazdów obsługujących zespół miejsc postojowych realizowanych (jako naziemne lub podziemne) na terenie o symbolu **3KP** obejmującym również działki należące do innych właścicieli.
Ustalony w planie miejscowym sposób zagospodarowania nieruchomości uwzględnia następujące aspekty:
- wytworzenie przestrzeni otwartej przed budynkiem istniejącego kościoła, jako strefy ekspozycji od strony ul. Grota-Roweckiego poprzez wyznaczenie linii zabudowy;
- wykorzystanie ww. przestrzeni na cele komunikacji pieszej z dopuszczeniem lokalizacji parkingów terenowych lub podziemnych uwzględniając m.in. deficyt miejsc parkingowych w otoczeniu obszaru objętego planem.
Jednocześnie należy zaznaczyć, że argument dotyczący generowania roszczeń związanych z tzw. rentą planistyczną jest niepoprawny, gdyż rentę planistyczna ustala się w przypadku wzrostu wartości nieruchomości (art.36 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - tekst jedn. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm. - zwanej dalej u.p.z.p.), a zgodnie z §15 planu miejscowego: *„Dla całego obszaru planu nie ustala się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu”.*

2) **odrzucić** uwagę, o której mowa w **ust. 1 pkt 2 lit. a**, ponieważ przeznaczenie fragmentu terenu 2ZP (w części przypadającej na działkę ewidencyjną nr 3802/70) pod zabudowę usługową jest nie do pogodzenia z przyjętą w planie miejscowym zasadą nawiązania pierzei nowej zabudowy usługowej (na terenie 1U) do linii wyznaczonej przez istniejącą zabudowę wzdłuż ul. Grota-Roweckiego.

3) **odrzucić** uwagę, o której mowa w **ust. 1 pkt 2 lit. b**, bowiem proponowane przeznaczenie terenu 3KP pod zabudowę parkingiem wielopoziomowym, spowodowałoby przysłonięcie budynku kościoła z ul. Grota-Roweckiego. Otwarcie widokowe z ul. Grota-Roweckiego na budynek kościoła i przyjęte w planie miejscowym zasady zabudowy i zagospodarowania „przedpola budynku kościoła” (przestrzeń na cele komunikacji pieszej z dopuszczeniem lokalizacji parkingów terenowych lub podziemnych), które sprzyjają publicznemu charakterowi przestrzeni, są rozwiązaniami korzystnie wpływającymi na ład przestrzenny i walory funkcjonalne w obszarze planu i jego sąsiedztwie.

4) **odrzucić** uwagę, o której mowa w **ust. 1 pkt 2 lit. c**, bowiem przyjęte w planie miejscowym zasady scalenia i podziału nieruchomości sprzyjają kształtowaniu zabudowy adekwatnej do lokalizacji obszaru planu w strukturze miasta.

5) **odrzucić** uwagę, o której mowa w **ust 1 pkt 3 lit. a**, ponieważ ustalenia decyzji o warunkach zabudowy nie są wiążące dla rozwiązań przyjmowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 65 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. *„Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie jeżeli: (…) 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji".* Ww. regulacja została zawarta w pouczeniu do decyzji Nr 317/2012 (przywołanej przez składającego uwagę jako decyzja Nr 347/2012) ustalającej warunki zabudowy dla terenu inwestycji obejmującego działki nr: 3802/70, 1710/77, 4466/70, 4465/70, 4905/70 położonych przy ul. Grota-Roweckiego w Tychach.
Opracowując projekt planu organ sporządzający dokument przy udziale Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej przyjął rozwiązania uwzględniające w szczególności lokalizację w strukturze miasta, kontekst otoczenia oraz widoczność z ciągów komunikacyjnych.
Opracowanie planu miało również na celu (zgodnie z uzasadnieniem do uchwały Rady Miasta Tychy w sprawie przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu) uniknięcie potencjalnych niekorzystnych sposobów i form zagospodarowania, które mogą wynikać z kształtowania przestrzeni w oparciu o zasady zagospodarowania ustalone w decyzjach o warunkach zabudowy, które to z uwagi na obowiązujące przepisy prawa powinny stanowić kontynuację cech, parametrów i wskaźników zabudowy sąsiedniej, nie zawsze odpowiadających współczesnym standardom kształtowania przestrzeni i architektury.
Z uwagi na fakt, iż zabudowę w najbliższym otoczeniu przedmiotowego obszaru stanowią m.in. obiekt handlowy typu halowego oraz jednokondygnacyjne pawilony usługowe pozbawione cech architektury typu miejskiego uznano za zasadne, iż sposób zagospodarowania przedmiotowego terenu oraz ustalenie jego przeznaczenia i parametrów w zakresie kształtowania zabudowy powinny być kontynuacją zastanych pozytywnych cech architektury w otoczeniu poprzez nawiązanie wysokością i linią zabudowy do istniejących budynków o funkcji mieszkaniowo-usługowej kształtujących pierzeję ul. Grota-Roweckiego stanowiącej główny ciąg handlowo-usługowy w mieście.

6) **odrzucić** uwagi, o których mowa w **ust. 1 pkt 3 lit.: b, r, s, u**, ponieważ pismo które przywołał wnioskodawca (znak: IKM.7221.38.2012.PT z dnia 15 lutego 2012 r.) jest opinią Wydziału Komunikacji Urzędu Miasta Tychy w zakresie możliwości obsługi komunikacyjnej obszaru planu (a nie uzgodnieniem Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów). Przywołana opinia (stanowiąca odpowiedź na pismo Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów nr DDA-14/5/1127/12/APE z dnia 7 lutego 2012 r.) została uwzględniona w ustaleniach § 11 planu miejscowego o brzmieniu: *„Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu oraz powiązania z układem zewnętrznym dla terenu o symbolu **1U** z dróg publicznych: ul. Grota Roweckiego, ul. Edukacji poprzez istniejący wjazd lub ul. Elfów (**4KDL**) poprzez teren **3KP**".*
Uwaga zamieszczona w ww. opinii Wydziału Komunikacji, dotycząca konieczności polepszenia parametrów jezdni ul. Elfów od wyjazdu z przedmiotowego terenu do skrzyżowania z ul. Grota-Roweckiego została spełniona poprzez wyznaczenie w planie miejscowym terenu komunikacji o symbolu **4KDL** (droga publiczna klasy lokalnej).
Brak podania w planie miejscowym szczegółowych odległości włączeń od skrzyżowania ul. Grota-Roweckiego z ul. Elfów, określonych w ww. opinii (tj. ok. 100 m od skrzyżowania z ul. Elfów oraz włączenia od ul. Elfów w miejscu jak najdalej odsuniętym od skrzyżowania ul.Grota-Roweckiego i ul. Elfów), nie stoi w sprzeczności

z warunkami określonymi w tej opinii i zostanie uszczegółowiona na etapie uzgodnienia z zarządcą drogi projektu budowlanego dla konkretnego zamierzenia inwestycyjnego. Odnosząc się do uwagi, o której mowa w **pkt 3 lit. r** Zarządzenia, a dotyczącej dopuszczenia w planie obsługi terenu **3KP** bezpośrednio z ul. Grota-Roweckiego należy przywołać warunek Wydziału Komunikacji zawarty w ww. opinii, iż włączenie od ul. Grota-Roweckiego należy zaprojektować w odległości ok. 100 m od skrzyżowania z ul. Elfów, co oznacza, iż przedmiotowe włączenie zlokalizowane będzie na terenie **1U**. W świetle powyższego uwaga, o której mowa w **pkt 3 lit. s** oraz **lit. u** jest bezprzedmiotowa.

7) **odrzucić** uwagi, o których mowa w **ust. 1 pkt 3 lit.: c, p**, bowiem wyznaczenie terenu o symbolu **4KDL** (tereny komunikacji - droga publiczna klasy lokalnej), zostało zrealizowane w planie miejscowym na wniosek Wydziału Komunikacji zawarty w opinii, o której mowa w pkt 6 i uzgodnione z Miejskim Zarządem Ulic i Mostów w Tychach.

8) **odrzucić** uwagę, o której mowa w **ust. 1 pkt 3 lit. d**, ponieważ przyjęte w planie miejscowym ustalenia w zakresie przeznaczeń terenu uwzględniają położenie obszaru objętego planem w strukturze miasta (stanowiącego kontynuację wyróżniającego się fragmentu przestrzeni miejskiej, w której wykształciły się funkcje centrotwórcze). Ustalone w planie przeznaczenia terenu wzmacniają cechy funkcjonalno-przestrzenne i rangę ul. Grota-Roweckiego jako jednego z głównych ciągów o funkcji handlowo-usługowej.

9) **odrzucić** uwagę, o której mowa w **ust. 1 pkt 3 lit. e**, ponieważ ustalone w planie wysunięcia ścian elewacji na długości maks. do 25% stanowią nawiązanie do tendencji i cech architektonicznych elewacji budynków sąsiednich współtworzących pierzeje ul. Grota-Roweckiego. Zaproponowane w uwadze zwiększenie wysunięcia elewacji głównej budynku od strony ul. Grota-Roweckiego na 80% jej długości faktycznie prowadziłoby do przesunięcia linii zabudowy o 3 m, co jest nie do pogodzenia z przyjętą w planie miejscowym zasadą kontynuacji linii zabudowy nowych budynków (na terenie o symbolu **1U**) jako linii zabudowy wyznaczonej przez istniejącą zabudowę wzdłuż ul. Grota-Roweckiego.

10) **odrzucić** uwagę, o której mowa w **ust. 1 pkt 3 lit. f** ponieważ:
- linia zabudowy wyznaczona na terenie o symbolu **1U** od strony ul. Grota-Roweckiego (w odległości od 14,16 m do 14,40 m od krawędzi jezdni) stanowi kontynuację linii zabudowy wyznaczonej przez budynki zlokalizowane wzdłuż wschodniej strony ul. Grota-Roweckiego,
- linia zabudowy wyznaczona na terenie o symbolu **1U** od strony ul. Elfów (w odległości od 43 m do 46 m) jest wynikiem wydzielenia terenów o symbolu **3KP** i **4KDL** - niniejsze rozwiązania projektowe służą pozostawieniu otwarcia widokowego z ul. Grota-Roweckiego na budynek kościoła stanowiącego budynek użyteczności publicznej,
- teren o symbolu **4KDL** służy poprawie bezpieczeństwa oraz został wyznaczony na wniosek Wydziału Komunikacji (zgodnie z opinią z dnia 15 lutego 2012 r., znak pisma: IKM.7221.38.2012.PT).

11) **odrzucić** uwagę, o której mowa w **ust. 1 pkt 3 lit. g**, ponieważ planu miejscowy obejmuje również fragment (tj. ok. 913 m²) działki ewidencyjnej nr 382/13, która stanowić może samodzielną działkę budowlaną (niezależną od nieruchomości, której uwagodawca jest współposiadaczem). Parametry minimalnej powierzchni działki budowlanej określone w planu miejscowym (tj. 900 m²) są dostosowane do powierzchni fragmentu działki nr 382/13 położonego w granicach planu miejscowego, co umożliwia jego inwestycyjne wykorzystanie z obsługą komunikacyjną poprzez istniejący wjazd od ul. Edukacji. Dla zapewnienia ustalonych w planie

gabarytów dla projektowanej zabudowy w przypadku ewentualnego scalenia i podziału nieruchomości, w planie miejscowym określono zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, w tym szerokość frontów działek (tj. szerokość działek od dróg publicznych) min. 24 m i powierzchnię działek min 4300 m².

12) **odrzucić** uwagi, o których mowa w **ust. 1 pkt 3 lit.: h, i**, albowiem ograniczenie możliwości umieszczania nośników reklamowych lub szyldów, służy kreowaniu ładu przestrzennego w obszarze planu, porządkując zasady umieszczania tych elementów w przestrzeni miasta i koncentrując ich lokalizację w wybranym pasie elewacji (pierwsza kondygnacja, gdzie umieszczane są witryny i wejścia), wpływając na ogólny wygląd i estetykę pierzei i kompozycję elewacji. W świetle art. 15 ust. 3 pkt 9 u.p.z.p. ustalenia w zakresie lokalizacji nośników reklamowych i szyldów jest prawnie dopuszczalne.

13) **odrzucić** uwagi, o których mowa w **ust. 1 pkt 3 lit.: j, k**, bowiem określone w planie standardowy katalog materiałów budowlanych (m.in. tynk, beton elewacyjny, szkło) i paleta kolorów (12 barw), które można stosować na elewacjach budynków służy kształtowaniu estetyki zabudowy. Uwaga dotycząca *„eliminacji podmiotów stosujących w swoich barwach określone standardy marketingowe”* jest niezasadna, ponieważ ustalenia planu w zakresie lokalizacji nośników reklamowych i szyldów nie ograniczają ich kolorystyki. Ponadto należy zaznaczyć, że art. 15 ust. 3 pkt 8 u.p.z.p literalnie dopuszcza możliwość określania kolorystyki budynków w planie miejscowym.

14) **odrzucić** uwagę, o której mowa w **ust. 1 pkt 3 lit. m**, ponieważ ustalony zakaz lokalizacji nośników reklamowych na terenie o symbolu 2ZP uwzględnia zapewnienie widoczności i bezpieczeństwa w ruchu komunikacyjnym w rejonie skrzyżowania ul. Grota-Roweckiego i Edukacji. Wyeliminowanie tych elementów jest podyktowane względami ładu przestrzennego w rejonie skrzyżowania ważnych arterii komunikacyjnych, których narożniki w stanie istniejącym są kształtowane zielenią i pieszymi połączeniami komunikacyjnymi tworząc jednorodny i zrównoważony sposób zagospodarowania terenu. Ewentualne wprowadzenie nośników reklamowych w analizowanym i zastanym kontekście przestrzennym stanowiłoby naruszenie harmonijnej struktury przestrzennej.

15) **przyjąć częściowo** uwagę, o której mowa w **ust. 1 pkt. 3 lit n,** w zakresie zmniejszenia udziału powierzchni biologicznie czynnej do minimum 5 % powierzchni działki budowlanej, tj. analogicznie jak dla terenu o symbolu **1U**. W świetle art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. nie ma możliwości określenia maksymalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej wobec czego ustalenie wnioskowanego maksymalnego 1% udziału powierzchni biologicznie czynnej jest sprzeczne z prawem.

16) **przyjąć częściowo** uwagę, o której mowa w **ust. 1 pkt 3 lit. o,** w zakresie usunięcia nakazu realizacji szpaleru drzew wzdłuż południowo-zachodniej granicy obszaru planu i południowej linii rozgraniczającej terenu o symbolu **3KP** w wyniku przyjęcia w części uwagi dotyczącej zmniejszenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 5%.

Ze względu na publicznie dostępny charakter terenu i pożądany sposób zagospodarowania, wytworzenie wysokiej jakości przestrzeni stanowiącej przedpole projektowanej i istniejącej zabudowy usługowej odrzuca się uwagę w części dotyczącej zakazu lokalizacji nośników reklamowych. Ustalenia planu nie wykluczają całkowicie możliwości umieszczania reklam związanych z planowanym zamierzeniem, ponieważ nie zakazują lokalizacji innych rodzajów reklamy.

17) **odrzucić** uwagi, o których mowa w **ust. 1 pkt 3 lit.: q, t**, ponieważ są bezprzedmiotowe. Obszar planu nie obejmuje wyłącznie jednej nieruchomości

gruntowej, nieruchomość gruntowa oznaczona w ewidencji gruntów działką ewidencyjną nr 382/13 (której cześć znajduje się w obszarze planu) jest skomunikowana z ul. Edukacji poprzez istniejący wjazd.

18) **odrzucić** uwagę, o której mowa w **ust. 1 pkt 3 lit. v**, ponieważ wskaźniki parkingowe określone w planie miejscowym zostały ustalone w uzgodnieniu z Miejskim Zarządem Ulic i Mostów, jako zapewniające prawidłową obsługę inwestycji w tym zakresie. Jednocześnie w ślad za wniesioną uwagą skierowano do Wydziału Komunikacji zapytanie w sprawie możliwości obniżenia wskaźników parkingowych ustalonych w planie miejscowym. W piśmie z dnia 2 października 2012 r. Wydział Komunikacji wyraził opinię negatywną w zakresie zmiany ww. wskaźników. Uwagę w części zmniejszenia ilości miejsc postojowych dla rowerów odrzuca się ze względu na niewielkie wymagania terenowe dla lokalizacji tych miejsc oraz możliwy sposób ich realizacji jako elementów małej architektury.
Ponadto w uwadze, błędnie stwierdzono, że obszar objęty planem został zakwalifikowany w jego ustaleniach do *„strefy ścisłego śródmieścia miasta Tychy”.*

19) **odrzucić** uwagę, o której mowa w **ust. 1 pkt 3 lit. w**, ponieważ jest bezprzedmiotowa. Zgodnie z Mapą hydrograficzną (będącą w Wojewódzkim Zasobie Geodezyjnym i Kartograficznym w Katowicach) na obszarze planu wody podziemne występują na głębokości około 5 m pod powierzchnią terenu. Ponadto ustalenia planu dopuszczają również realizację miejsc parkingowych w formie parkingów terenowych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków, co oznacza, że realizacja parkingów podziemnych nie stanowi bezwzględnego nakazu.

20) **odrzucić** uwagę, o której mowa w **ust. 1 pkt. 3 lit. x**, ponieważ 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. nie przewiduje w obszarze planu obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (art. 10 ust. 2 pkt 8 u.p.z.p.), a w świetle obowiązujących przepisów ustalenia planu nie mogą naruszać ustaleń tego dokumentu.

21) Odnosząc się do podsumowania zawartego w uwadze, o której mowa w **ust. 1 pkt 3**, należy wskazać że planu miejscowy, który powstał przy udziale członków Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, posiada wszystkie wymagane prawem uzgodnienia i opinie oraz zawiera ustalenia w zakresie przeznaczeń i kształtowania ładu przestrzennego rozumianego jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

3. Rada Miasta Tychy stwierdza, że, do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu w dniach: od 29.01.2013 r. do 26.02.2013 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Grota-Roweckiego, Edukacji i Elfów w Tychach, w wyznaczonym terminie wniesiono uwagę, złożoną w dniu 26 lutego 2013 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 26 lutego 2013 r.), *dotyczącą zmiany ustaleń projektu planu miejscowego dla działek o nr: 493/13, 4464/70, „ponieważ obecny zapis (w odróżnieniu do założeń które obowiązywały dotychczas) degraduje je w sposób pełny tzn. uniemożliwia ich wykorzystanie również jako teren komunikacji (czytaj parking) ponieważ brak jest możliwości fizycznego do nich dojazdu. Przy tym zapisie działek zgodnie z planem wykorzystać się nie da (zgodnie z nowym planem)*.

4. Rada Miasta Tychy postanawia **odrzucić** uwagę, o której mowa w **ust. 3** ponieważ przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta ustaleniami żadnego obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Ostatni sporządzany plan obejmujący ten teren, tj. Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy (uchwalony Uchwałą Rady Miejskiej w Tychach Nr 57/94 z dnia 17 listopada 1994r.) utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r., zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 23 marca 2003r. (tekst jedn. Dz. U. z 2012r. poz.647 z późn. zm.).
   Zatem część uwagi zarzucająca planowi miejscowemu sprzeczność z dotychczas „obowiązującymi założeniami" oraz brak zgodności z „ważnym planem" nie znajduje pokrycia w stanie faktycznym. Nie można się również zgodzić ze stanowiskiem wnoszącego uwagę, że ustalenia planu, tj, przeznaczenie działek na cele komunikacji (parking) degradują je z uwagi na brak możliwości fizycznego do nich dojazdu, ponieważ już w stanie istniejącym działki te nie posiadają dostępu do drogi publicznej w rozumieniu przepisów prawa, a zwłaszcza Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Niemniej jednak ustalenia projektu planu miejscowego nie stwarzają przeszkód w uzyskaniu służebności drogowej dla przedmiotowej nieruchomości np. poprzez sąsiednie działki gruntu, w tym również działki przeznaczone w projekcie planu miejscowego, podobnie jak przedmiotowa nieruchomość, pod komunikację pieszą z dopuszczeniem lokalizacji m.in. parkingów terenowych.
   W związku z powyższym za bezzasadne należy uznać stwierdzenie składającego uwagę, że nieruchomość stanowiąca Jego własność została zdegradowana „w sposób pełny" (poprzez brak fizycznego dojazdu) na skutek ustaleń projektu planu miejscowego.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXX/621/13
Rady Miasta Tychy
z dnia 25 kwietnia 2013 r.

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 w rejonie ulic: Grota-Roweckiego, Edukacji i Elfów w Tychach

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) Rada Miasta Tychy stwierdza, że:

1) do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Tychy, wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Grota-Roweckiego, Edukacji i Elfów należy budowa nowej drogi publicznej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4KDL wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym oświetleniem terenu;

2) inwestycje wymienione w pkt 1 będą finansowane z budżetu Gminy Tychy;

3) jako źródło finansowania dopuszcza się również środki zewnętrzne.

Rada Miasta
Tychy