UCHWAŁA NR XXVI/576/13

RADY MIASTA TYCHY

z dnia 31 stycznia 2013 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Jaroszowickiej i Długiej 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 jedn. Dz. U. 2001 Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 4 ust. 2 Ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), 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: Jaroszowickiej i Długiej w Tychach jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy", przyjętym 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: Jaroszowickiej i Długiej w Tychach.

§ 1

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:
   1) Rozdział 1 - Przepisy ogólne;
   2) Rozdział 2 - Przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i 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 przepisy art. 15 ust. 2 pkt 4, 5, 7, 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie mają zastosowania w odniesieniu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Jaroszowickiej i Długiej w Tychach, zwanego dalej planem.

§ 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 : 1 000, zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy” w skali 1 : 20 000 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 12,4 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) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów, zgodnie z oznaczeniem w legendzie rysunku planu,
   d) nieprzekraczalne linie zabudowy;
2) informacyjne:
   a) istniejąca sieć wodociągowa,
   b) istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej,
   c) istniejąca sieć kanalizacji deszczowej,
   d) istniejąca napowietrzna sieć elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV,
   e) istniejąca stacja transformatorowa,
   f) istniejąca sieć gazociągowa średniego ciśnienia,
   g) istniejący rów melioracyjny,
   h) granica obszaru zasilania Użytkowego Poziomu Wód Podziemnych UPWP QII,
   i) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego "Lędziny".

§ 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

1) **obszar planu –** wszystkie tereny objęte granicami 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) **wysokość budynków –** 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.);
5) **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;
6) **budynek usługowy –** budynek przeznaczony w całości na potrzeby usług;

7) **budynek mieszkalno-usługowy –** budynek z wydzielonym lokalem mieszkalnym oraz lokalami usługowymi o łącznej powierzchni całkowitej przekraczającej 30% powierzchni całkowitej tego budynku;
8) **układ kalenicowy –** sposób usytuowania budynku, którego dach zwrócony jest najdłuższym odcinkiem kalenicy równolegle do nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu;
9) **dach płaski –** dach o kącie nachylenia połaci dachowych maks. 10^0.

§ 6

W planie wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednio symbolami:
1) **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN –** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) **7KDL –** teren dróg publicznych;
3) **8KDW**, **9KDW, 10KDW –** tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 2
PRZEZNACZENIE, PARAMETRY, WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 7

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonych symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN** i **6MN** ustala się:
1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) dopuszczenie realizacji budynków usługowych oraz budynków mieszkalno-usługowych wyłącznie od strony terenu 7KDL oraz ul. Jaroszowickiej, zlokalizowanej poza granicami obszaru planu, z nakazem zapewnienia dostępu i wejścia do budynku usługowego lub lokalu użytkowego od strony dróg publicznych;
3) formę zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem:
   a) realizacji poza linią zabudowy:
      - części podziemnych budynku,
      - schodów i pochylni,
      - zadaszeń nad wejściami, okapów, gzymsów, a także – powyżej pierwszej kondygnacji – balkonów i wykuszy – w odległości maks. 2,0 m,
   b) przebudowy lub termomodernizacji budynków albo ich części zlokalizowanych poza linią zabudowy i istniejących w dniu wejścia planu w życie albo posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
5) intensywność zabudowy – maks. 1,0;
6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej – maks. 30%,
   b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – maks. 35%,
   c) dla zabudowy usługowej – maks. 50%;
7) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej – min. 40%,
   b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – min. 30%,
   c) dla zabudowy usługowej – min. 30%;
8) wielkość powierzchni zabudowy jednego budynku:
   a) wolnostojącego – maks. 250 m^2,
   b) w zabudowie bliźniaczej – maks. 150 m^2;
9) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m, w tym wysokość budynków:
   a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – maks. 9,0 m,
   b) gospodarczych i garaży – maks. 5,0 m;

10) geometria dachów budynków:
    a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od min. 35^0 do maks. 42^0, z dopuszczeniem:
        - wykuszy i lukarn o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych,
        - dachów jednospadowych dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu wiaty i zadaszenia, przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowej od min. 25^0 do maks. 42^0,
    b) gospodarczych i garaży – dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od min. 25^0 do maks. 42^0, z dopuszczeniem dachów płaskich;
11) dopuszczenie termomodernizacji, przebudowy lub wymiany kubatury 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 określonych w planie zasad zabudowy lub zagospodarowania działki budowlanej;
12) zakaz lokalizacji:
    a) budynków gospodarczych i garaży o elewacji z blachy nielakierowanej, z dopuszczeniem lokalizacji budynków gospodarczych i garaży o elewacji z blachy lakierowanej wyłącznie w odległości min. 15,0 m od strony dróg publicznych, licząc od linii rozgraniczających terenu,
    b) ogrodzeń z blachy oraz betonowych, z dopuszczeniem stosowania rozwiązań systemowych zawierających elementy betonowe;
13) dopuszczenie lokalizacji w granicy działki:
    a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych wyłącznie na zasadach zabudowy bliźniaczej,
    b) budynków gospodarczych i garaży;
14) dla budynków lokalizowanych od strony terenu oznaczonego symbolem 7KDL:
    a) szerokość elewacji od strony drogi publicznej – min. 10,0 m,
    b) nakaz lokalizacji w układzie kalenicowym;
15) następujące zasady lokalizacji nośników reklamowych, szyldów i innych elementów informacyjnych:
    a) umieszczanych na budynkach lokalizowanych od strony terenu 7KDL oraz ul. Jaroszowickiej, zlokalizowanej poza granicami obszaru planu:
        - powierzchnia ekspozycyjna – maks. 0,6 m^2,
        - wysięg – maks. 1,5 m,
        - zakaz umieszczania poza pasem, którego dolną granicę stanowi poziom terenu, a górną – linia pozioma wyznaczona przez dolną krawędź najniżej położonego okna drugiej kondygnacji,
    b) wolnostojących – powierzchnia ekspozycyjna – maks. 2,0 m^2.

§ 8

1. Dla **terenu dróg publicznych** oznaczonego symbolem **7KDL** ustala się przeznaczenie – drogi publiczne.

2. Dla **terenów dróg wewnętrznych** oznaczonych symbolami **8KDW**, **9KDW** i **10 KDW** ustala się przeznaczenie – drogi wewnętrzne.

Rozdział 3
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 9

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu oraz powiązania z układem zewnętrznym poprzez istniejące drogi publiczne (ulice: Jaroszowicka i Długa), zlokalizowane poza granicami obszaru planu.

2. Układ komunikacyjny obszaru planu tworzą:
    1) droga publiczna klasy lokalnej, oznaczona symbolem **7KDL**, dla której ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – 15,0 m, z poszerzeniem do 20,0 m w miejscu lokalizacji placu do zawracania samochodów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
b) przekrój uliczny jednojezdniowy z dwoma pasami ruchu, obustronnym chodnikiem oraz dwukierunkową ścieżką rowerową albo obustronnymi pasami rowerowymi w jezdni,
c) nakaz realizacji pasa zieleni, dla którego ustala się:
- szerokość – min. 2,0 m, z dopuszczeniem przerw na wejścia i wjazdy z drogi publicznej na posesje oraz przystanki autobusowe,
- nakaz nasadzenia drzew w ilości 1 drzewo co maks. 15,0 m,
d) zakaz lokalizacji nośników reklamowych;

2) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami **8KDW**, **9KDW** i **10KDW**, dla których ustala się odpowiednio:
a) dla dróg oznaczonych symbolami **8KDW** i **9KDW**:
- szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- przekrój uliczny jednojezdniowy o szerokości jezdni min. 5,0 m, z dwoma pasami ruchu i co najmniej jednostronnym chodnikiem,
b) dla drogi oznaczonej symbolem **10KDW**:
- szerokość w liniach rozgraniczających – 3,8 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- przekrój uliczny jednojezdniowy z jednym pasem ruchu.

3. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów w ilości:
1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 2 miejsca parkingowe na mieszkanie;
2) dla biur, serwisów naprawczych – min. 1 miejsce parkingowe na 20 m^2 powierzchni użytkowej lub min. 1 miejsce parkingowe na 2 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe;
3) dla stacji obsługi pojazdów, warsztatów samochodowych – min. 2 miejsca parkingowe na 1 stanowisko obsługi, a w przypadku stacji kontroli pojazdów – min. 4 miejsca parkingowe dla pojazdów do 3,5 t oraz min. 2 miejsca parkingowe dla pozostałych pojazdów;
4) dla myjni samochodowych bezdotykowych, automatycznych i ręcznych – min. 2 miejsca parkingowe na 1 stanowisko oraz min. 2 miejsca parkingowe na 3 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
5) dla sklepów bez samoobsługi i aptek – min. 1 miejsce parkingowe na 50 m^2 powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
6) dla sklepów samoobsługowych:
a) min. 1 miejsce parkingowe na 50 m^2 powierzchni sprzedaży i magazynowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe,
b) min. 1 miejsce parkingowe dla samochodu ciężarowego typu TIR,
c) min. 1 miejsce parkingowe na 3 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe;
7) dla restauracji, kawiarni:
a) min. 1 miejsce parkingowe na 3 miejsca konsumpcyjne wewnątrz budynku, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe,
b) min. 1 miejsce parkingowe na 6 miejsc konsumpcyjnych na zewnątrz budynku, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe,
c) min. 2 miejsca parkingowe na 3 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
8) dla barów, klubów – min. 1 miejsce parkingowe na 10 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe;
9) dla usług zdrowia i opieki medycznej:
a) min. 4 miejsca parkingowe na 1 gabinet,
b) min. 2 miejsca parkingowe na 3 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;

10) dla pozostałych usług – min. 1 miejsce parkingowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe.

4. Dopuszcza się bilansowanie ilości miejsc parkingowych, o których mowa w ust. 3 pkt 1, z miejscami realizowanymi w garażu oraz na podjeździe.

5. Dla usług, o których mowa w ust. 3 pkt 2, 5, 6, 7, 8, 9 i 10 ustala się nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów w ilości min. 5 stojaków na obiekt.

Rozdział 4
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 10

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

1) zasady ogólne:
   a) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   b) dopuszczenie remontu, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji i przebiegu;
2) zasady szczegółowe:
   a) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom – nakaz dostawy wody z sieci wodociągowej, w tym istniejącego wodociągu Ø 150 mm, zlokalizowanego częściowo w granicach obszaru planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
   b) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych i bytowo-gospodarczych** – nakaz odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach, poza granicami obszaru planu, poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, w tym istniejący kanał sanitarny Ø 250 mm, zlokalizowany częściowo w granicach obszaru planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
   c) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych –** dopuszczenie:
      - podłączenia do sieci kanalizacji deszczowej, w tym istniejącego rurociągu Ø 600 mm w ciągu ul. Długiej oraz Ø 400 mm w ciągu ul. Jaroszowickiej, zlokalizowanych poza granicami obszaru planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
      - zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej,
   d) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło –** nakaz dostaw z indywidualnych źródeł ciepła o sprawności urządzeń grzewczych min. 80%,
   e) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną –** ograniczenie do dostaw z:
      - sieci elektroenergetycznej,
      - odnawialnych źródeł energii,
      - urządzeń zapewniających dostawy energii elektrycznej w kogeneracji,
   f) w zakresie **zaopatrzenia w gaz –** dopuszczenie dostaw z sieci gazociągowej, w tym istniejącego gazociągu średniego ciśnienia Ø 90 mm, zlokalizowanego częściowo w granicach obszaru planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
   g) w zakresie **telekomunikacji –** dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej,
   h) w zakresie **gospodarki odpadami –** nakaz postępowania z odpadami zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jedn. Dz. U. 2012, poz. 391) oraz opracowaną na podstawie art. 4 tej ustawy Uchwałą Rady Miasta Tychy w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

Rozdział 5
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 11

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
   a) minimalnej wielkości powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej, o której mowa w § 7 pkt 7,
   b) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych i bytowo-gospodarczych, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w § 10 pkt 2 lit. b, c, d i h;
2) na terenach oznaczonych symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN** i **6MN** ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach w zakresie ochrony akustycznej jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”.

Rozdział 6
SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

§ 12

Na terenach o symbolach **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN** i **6MN** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) powierzchnia działki:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej:
      - wolnostojącej – min. 900 m^2,
      - bliźniaczej – min. 600 m^2,
   b) dla zabudowy usługowej:
      - wolnostojącej – min. 1000 m^2,
      - bliźniaczej – min. 500 m^2;
2) szerokość frontu działki dla zabudowy:
   a) wolnostojącej – min. 18 m,
   b) bliźniaczej – min. 13 m;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od min. 80^0 do maks. 100^0.

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

§ 13

Dla całego obszaru planu ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości **30%**.

Rozdział 8
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 14

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 15

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

Przewodniczący
Rady Miasta Tychy

/-/ mgr Zygmunt Marczuk

ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR XXVI/ 576 /13
RADY MIASTA TYCHY
Z DNIA 31 STYCZNIA 2013 R.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC: JAROSZOWICKIEJ I DŁUGIEJ W TYCHACH

RYSUNEK PLANU — SKALA 1 : 1 000

N

0 25 50

10KDW
1MN
5MN
8KDW
3MN
8KDW
7KDL
2MN
9KDW
4MN
9KDW
5MN
6MN
ul. Jaroszowicka
ul. Długa
ul. Jaroszowicka
g Ø90
ks Ø250
w Ø150
kd Ø400
kd Ø600
ks Ø250
kd Ø315
e 20 kV
w Ø150
ks Ø250
g Ø90
udokumentowane złoże węgla kamiennego "Lędziny"

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- granice obszaru planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 1MN - 6MN — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 7KDL — teren dróg publicznych - droga lokalna
- 8KDW - 10KDW — tereny dróg wewnętrznych
- nieprzekraczalne linie zabudowy

OZNACZENIA INFORMACYJNE

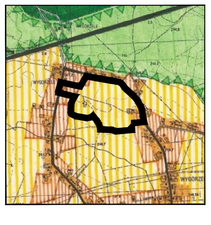
- w Ø150 — istniejąca sieć wodociągowa
- ks Ø250 — istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej
- kd Ø600 kd Ø400 — istniejąca sieć kanalizacji deszczowej
- e 20 kV — istniejąca napowietrzna sieć elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV
- istniejąca stacja transformatorowa
- g Ø90 — istniejący sieć gazociągowa średniego ciśnienia
- istniejący rów melioracyjny
- granica obszaru zasilania Użytkowego Poziomu Wód Podziemnych UPWP QII
- granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego "Lędziny"

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 : 20 000

granice obszaru objetego 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 PRZEZNACZENIA W PLANACH MIEJSCOWYCH
- GRANICA TERENÓW O POTENCJALNYCH MOŻLIWOŚCIACH FRAGMENTARYCZNEGO ZAGOSPODAROWANIA PO OPRACOWANIU SZCZEGÓŁOWEJ WIELOFUNKCJALNEJ PRZYRODNICZEJ
- STREFA EKOTONOWA
- TERENY ZAINWESTOWANE
- 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 DOMINANTOWEJ WYTWÓRCZOŚCI
- 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 PRZEZNACZENIA 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

OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNO-KARTOGRAFICZNEJ

Potwierdza się zgodność niniejszej mapy z oryginałem
Tychy, dnia 15.08.2011 r. Nr 247701_1209223129/2011115-08-20114
Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych.

Rozwiązanie zgodnie z przepisami ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2010r. Nr 193, poz. 1287, z późniejszymi zmianami).

Tychy, 15.08.2011
247701_1209223129/2011115-08-20114

ODTWORZENIE GRANIC NIERUCHOMOŚCI Z DOKUMENTÓW ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO NIE STANOWI PODSTAWY DO OKREŚLENIA PRAWA WŁASNOŚCI (art. 4 pkt 8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. U. Nr 30, poz. 163, z późniejszymi zmianami)).

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXVI/576/13
Rady Miasta Tychy
z dnia 31 stycznia 2013 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy
o sposobie rozpatrzenia uwag
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Jaroszowickiej i Długiej w Tychach

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.),

1. Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 17 stycznia 2012 r. do 15 lutego 2012 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Jaroszowickiej i Długiej w Tychach, zwanego dalej planem, w wyznaczonym terminie wniesiono:

   1) uwagi, złożone w dniu 19 stycznia 2012 r. (pismem z dnia: 17 stycznia 2012 r.) przez osobę fizyczną, o wprowadzenie następujących korekt:
      a) dla drogi oznaczonej symbolem 7KDL:
         - „wykreślenie z przekroju ścieżki rowerowej i dodanie obustronnych pasów rowerowymi w jezdni”,
         - „określenie w przekroju maksymalnej szerokości jezdni na 2x2,75 m (pasy dla pojazdów silnikowych) + 2x1,5 m (pasy rowerowe)”,
      b) dla dróg oznaczonych symbolami 7KDL, 8KDW, 9KDW i 10 KDW:
         - „wprowadzenie nakazu stosowania rozwiązań technicznych i architektonicznych stosownych dla obszaru uspokojonego ruchu tj. wyniesionych przejść dla pieszych, wyniesionych tarcz skrzyżowań, minimalnych promieni zakrętów na skrzyżowaniach”,
         - „wprowadzenie nakazu, w przypadku użycia kostki brukowej, stosowania stonowanych kolorów nawierzchni, z wyjątkiem dla oznaczania linii”,
         - „wprowadzenie zakazu wyróżniania kolorem czy rodzajem nawierzchni oraz obniżania niwelety chodnika na części służących za wjazd na posesje”,

   2) uwagę, złożoną w dniu 31 stycznia 2012 r. przez trzy osoby fizyczne, „o korektę przebiegu planowanej drogi publicznej położonej na terenie oznaczonym symbolem 7KDL na działce nr 46 i 176/47 zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym, tzn. o odsunięcie zachodniej linii rozgraniczającej terenu jak najbliżej punktu, w którym spotykają się granice działek: 176/47, 634/42 oraz 645/26”;

   3) uwagi, złożone w dniu 13 lutego 2012 r. (pismem z dnia 8 lutego 2012 r.) przez Radę Osiedla Jaroszowice – Urbanowice – Wygorzele, o wprowadzenie następujących korekt:
      a) w zakresie ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych w planie symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN:
         - zwiększenie minimalnej wielkości powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki dla zabudowy usługowej do 30% w celu jego zrównania z wielkością tego wskaźnika wyznaczonego dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

- zwiększenie maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy jednego budynku wolnostojącego do 250 m^2, a budynku w zabudowie bliźniaczej do 150 m^2,
- „dopuszczenie lokalizacji obiektów z blachy, lecz o określonym standardzie oraz kolorystyce przy całkowitym zakazie lokalizowania obiektów wykonanych z blachy ocynkowanej nielakierowanej”,
- „dopuszczenie do budowy w granicy działki budynków gospodarczych oraz garaży wolnostojących”,
- zmniejszenie minimalnej szerokości elewacji budynków lokalizowanych w obowiązującej linii zabudowy, od strony terenu oznaczonego symbolem 7KDL do 10 m,

b) w zakresie ustaleń dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, regulacji w zakresie minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:
   - doprecyzowanie, czy do miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „będą wliczane miejsca garażowe oraz teren przed samym garażem”**,**
   - dla biur **–** zmianę wartości wskaźnika obliczanego w stosunku do ilości osób zatrudnionych na „min. 1 miejsce postojowe na 2 osoby zatrudnione, lecz nie mniej niż 2 miejsce postojowe”,
   - dla sklepów bez samoobsługi i aptek **–** dodanie wskaźnika obliczanego w stosunku do ilości osób zatrudnionych w brzmieniu „min 1 miejsce postojowe na dwie osoby zatrudnione lecz nie mniej niż 3 stanowiska postojowe”,
   - dla restauracji **–** określenie minimalnej ilości miejsc parkingowych w brzmieniu „nie mniej niż 10 stanowisk postojowych”,
   - dla barów **–** określenie minimalnej ilości miejsc parkingowych w brzmieniu „min 5 stanowisk postojowych”,
   - dla obiektów sportowych **–** dodanie wskaźnika dla autobusów w brzmieniu „min 1 stanowisko dla autobusów” oraz określenie minimalnej ilości miejsc parkingowych w brzmieniu „minimum 5 stanowisk na obiekt”,
   - „usunięcie lub zmienienie zapisu «*lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe*»”, gdyż „zapis ten jest krzywdzący dla posiadaczy ewentualnych budynków mieszkalnych gdzie na nich został narzucony nakaz posiadania min 2 miejsc postojowych na jedno mieszkanie”,
   - dla usług pozostałych **–** usunięcie z wartości wskaźnika nakazu realizacji nie mniej niż jednego miejsca parkingowego,
   - uzupełnienie wskaźnika „dla sklepów, aptek, barów, klubów i obiektów sportowych o nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów w ilości minimum 5 stojaków na obiekt”,

c) w zakresie ustaleń dotyczących przeznaczenia terenu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych w planie symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN **–** usunięcie z planu zapisów dopuszczających realizowanie budynków i lokali usługowych służących prowadzeniu działalności gospodarczej o charakterze wskazanym w §9 ust. 3 pkt 6 i 7, tj. sklepów samoobsługowych oraz restauracji i kawiarni, ze względu na ich „uciążliwość dla mieszkańców oraz kłopoty z ewentualnym dojazdem pojazdów ciężkich”,

d) w zakresie ustaleń dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej **–** wprowadzenie nakazu budowy oddzielnego odbiornika wód opadowych,

e) w zakresie ustaleń dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
   - „zwiększenie powierzchni przeznaczonej dla obiektów usługowych wolnostojących do około 1000 m^2 a do zabudowy bliźniaczej do 500 m^2”,
   - „zwiększenie szerokości frontu działki dla zabudowy bliźniaczej do minimum 13,0 m”,

f) w zakresie ustaleń dotyczących stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – obniżenie wysokości stawki do 15% z uwagi na „a. brak dróg dojazdowych odpowiadających parametrom dróg klasy Z; b. brak bliskiego sąsiedztwa szkoły; c. bliskie sąsiedztwo drogi S1; d. trudności z dojazdem komunikacją miejską; e. brak dobrze wyposażonego ośrodka zdrowia; f. utrudnienia w ruchu na ulicy Oświęcimskiej, które przedkładają się na problemy z dojazdem do osiedla".

2. Rada Miasta Tychy postanawia:

1) **odrzucić** uwagi, o których mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. a**, ponieważ ograniczenie zasad kształtowania zagospodarowania terenu 7KDL do zaproponowanego przez wnioskodawcę jest nieuzasadnione. Rozstrzygnięcie w tym zakresie nastąpi na etapie sporządzania projektu budowlanego drogi. W projekcie planu zostały jednak wprowadzone takie zmiany, które pozwalają na realizację zagospodarowania tego terenu zarówno w formie zaproponowanej przez zespół projektowy, tj. jedna jezdnia, dwukierunkowa ścieżka rowerowa, dwustronny chodnik, pas zieleni, a także w formie wskazanej przez wnioskodawcę, gdzie zamiast ścieżki rowerowej wprowadzić można pasy rowerowe znajdujące się po obu stronach jezdni;

2) **odrzucić** uwagi, o których mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. b**, gdyż decyzje o wprowadzeniu rozwiązań technicznych i architektonicznych właściwych dla obszaru ruchu uspokojonego, a także wybór kolorystyki i faktury nawierzchni, zostaną podjęte na etapie opracowywania ww. projektu budowlanego, po dokonaniu wszystkich uzgodnień branżowych oraz przeanalizowaniu uwarunkowań w zakresie ukształtowania terenu;

3) **przyjąć** uwagę, o której mowa w **ust. 1 pkt 2**, wskazując jednocześnie, że proponowane zmiany były omówione z wnioskodawcami w trakcie spotkań pracowników Pracowni Planowania Przestrzennego i Architektury w Tychach w dniu 26 stycznia 2012 r. i 31 stycznia 2012 r., oraz wcześniej w trakcie dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 19 stycznia 2012 r.

4) **przyjąć** uwagi, o których mowa w **§ 1 pkt 3 lit. a i e**, gdyż proponowane zmiany nie ingerują w założenia koncepcji kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ładu przestrzennego na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustalonych w oparciu m.in. o analizę lokalizacji przedmiotowego fragmentu dzielnicy Wygorzele w strukturze miasta, wartości krajobrazu, wielkości parametrów i wskaźników urbanistycznych charakteryzujących obecne zagospodarowanie obszaru objętego granicami sporządzanego planu oraz terenów sąsiednich;

5) **przyjąć** uwagi, o których mowa w **§ 1 pkt 3 lit. b tiret pierwsze** i **dziewiąte**, w celu uczytelnienia intencji prawodawcy w zakresie wyznaczania minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także wprowadzenia wskaźników pozwalających określić ilość miejsc parkingowych dla rowerów;

6) **odrzucić** uwagi, o których mowa w **§ 1 pkt 3 lit. b tiret** od **drugiego** do **szóstego**, gdyż przyjęte w planie wskaźniki zostały ustalone w ślad za „Standardami w zakresie minimalnej ilości miejsc postojowych dla miasta Tychy do stosowania w przypadku nowych inwestycji oraz zmian sposobu użytkowania lokali i terenów", w dostosowaniu do zasad techniki zapisu planistycznego. Odniesienie przyjętego w planie wskaźnika dla biur i serwisów naprawczych do ilości stanowisk pracy, a nie ilości osób

zatrudnionych, nie wywołuje konieczności realizacji nadmiernej liczby miejsc parkingowych w przypadku wykonywania pracy w trybie zmianowym w budynkach lub lokalach usługowych, których realizację dopuszczają zapisy planu;

7) **odrzucić** uwagi, o których mowa w **§ 1 pkt 3 lit. b tiret siódme** i **ósme**, gdyż brak bezpośredniego związku pomiędzy wielkością wskaźnikami dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Ponadto wskazany w planie nakaz realizacji nie mniej niż jednego miejsca parkingowego będzie dotyczył tylko budynków i lokali usługowych o mniejszej niż wskazana we wskaźniku powierzchni, ilości stanowisk pracy itd.;

8) **odrzucić** uwagę, o której mowa w **§ 1 pkt 3 lit. c**, gdyż realizacja wskazanych typów usług, zważywszy na ograniczenie maksymalnej powierzchni zabudowy jednego budynku wolnostojącego – w tym każdego budynku usługowego – do 250 m^2, nie powoduje obciążenia układu drogowego w stopniu większym niż lokalizacja usług o innym charakterze;

9) **odrzucić** uwagę, o której mowa w **§ 1 pkt 3 lit. d**, gdyż zapisy planu umożliwiają rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej, w tym realizację nowych elementów;

10) **odrzucić** uwagę, o której mowa w **§ 1 pkt 3 lit. f**, gdyż wskazana przez wnioskodawcę korekta nie jest zasadna. Wymienione w piśmie czynniki, które wpływają na obniżenie atrakcyjności inwestycyjnej terenu, występują już w stanie istniejącym, zatem ich pojawienie się nie byłoby skutkiem realizacji zapisów planu. Zgodnie z regulacjami zawartymi w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym opłatę, na której wysokość będzie miała wpływ wartość stawki procentowej wskazanej w § 14 tekstu planu, oblicza się w stosunku do różnicy wartości nieruchomości przed i po jego uchwaleniu. Stanowi ona rodzaj daniny publicznej wnoszonej za dokonanie zmiany przeznaczenia terenu w przedmiotowym dokumencie, w tym przypadku z rolnego na inwestycyjny. Ponadto należy podkreślić, że ocena faktycznej wartości nieruchomości będzie każdorazowo przedmiotem operatu szacunkowego opracowywanego przez rzeczoznawcę majątkowego i to w operacie zostaną uwzględnione wszelkie uwarunkowania mające wpływ na tę wartość.

3. Rada Miasta Tychy stwierdza, że do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 20 listopada 2012 r. do 19 grudnia 2012 r. projektu planu w wyznaczonym terminie wniesiono uwagę przesłaną do Prezydenta Miasta Tychy w dniu 4 stycznia 2013 r. pismem z dnia 2 stycznia 2013 r. (data stempla pocztowego – 2 stycznia 2013 r.) przez Kancelarię Duraj Reck reprezentującą osobę fizyczną o „rozważenie możliwości zaplanowania drogi w przestrzeni zakreślonej ilustracją nr 3 [załącznik do uwagi], albowiem takie jej umiejscowienie sprzyjać będzie realizacji wymagań ochronnych walorów produkcyjnych gruntów wnioskodawcy z uwagi na fakt, iż inwestycje infrastrukturalne nieodłącznie wiążą się ze szkodliwym oddziaływaniem na tereny rolnicze, ich degradacją oraz dewastacją”.

4. Rada Miasta Tychy postanawia **nie uwzględniać** uwagi, o której mowa w **ust. 3**, ponieważ jest bezprzedmiotowa. Teren, którego dotyczy, znajduje się poza granicami planu.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXVI/576/13
Rady Miasta Tychy
z dnia 31 stycznia 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: Jaroszowickiej i Długiej w Tychach

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. Zm.) Rada Miasta Tychy stwierdza, że:

3) 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: Jaroszowickiej i Długiej w Tychach, zwanego dalej planem, należy budowa nowej drogi publicznej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 7KDL wraz z infrastrukturą towarzyszącą, tj.: siecią energetyczną oświetlenia terenu, siecią kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz siecią wodociągową;

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

3) jako źródło finansowania dopuszcza się również środki zewnętrzne.

Rada Miasta
Tychy