UCHWAŁA NR ……..…../14

RADY MIASTA TYCHY

z dnia ……2014 r.

w sprawie

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie alei: Marszałka Piłsudskiego i Bielskiej oraz ulic: Dmowskiego i Sikorskiego

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 (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80., poz. 717 z późn. zm.) w związku z 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, po zaopiniowaniu przez Komisję Inicjatyw Lokalnych i Ładu Przestrzennego,

Rada Miasta Tychy

stwierdza

zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie alei: Marszałka Piłsudskiego i Bielskiej oraz ulic: Dmowskiego i Sikorskiego z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy", które zostało przyjęte 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 alei: Marszałka Piłsudskiego i Bielskiej oraz ulic: Dmowskiego i Sikorskiego, zwany dalej planem**.**

§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. 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 (Dz. U. 80., poz. 717 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;
   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 ok. 11,5 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) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów - zgodnie z **§ 6**,
2) informacyjne:
   a) lokalizacja istniejących powiązań komunikacyjnych terenu **UC** z układem zewnętrznym,
   b) strefa lokalizacji powiązania komunikacyjnego terenów **UC** i **MW** z układem zewnętrznym – do ukształtowania,
   c) istniejąca sieć wodociągowa,
   d) istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej,
   e) istniejąca sieć kanalizacji deszczowej,
   f) istniejąca sieć gazowa,
   g) istniejąca sieć ciepłownicza,
   h) istniejąca sieć elektroenergetyczna.

§5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy;
2) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maksimum 12˚;

3) **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.);
4) **wysokość zabudowy** - wysokość obiektów budowlanych, w tym: wysokość 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 obiektu małej architektury do najwyżej położonego elementu obiektu budowlanego,
5) **budynek usługowy** – budynek niemieszkalny, zgodnie z załącznikiem do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych z wykluczeniem budynków przemysłowych i magazynowych oraz budynków gospodarstw rolnych;
6) **zabudowa usługowa** – budynek lub budynki usługowe lub wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania tego budynku lub budynków zgodnie z ich przeznaczeniami, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
7) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany z dopuszczeniem obiektów małej architektury oraz ciągów pieszych lub rowerowych.

§6

W planie wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednio symbolami:
1) **UC** – teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;
2) **U** – teren zabudowy usługowej;
3) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

§7

Dla **terenu rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2** oznaczonego na rysunku planu symbolem **UC** ustala się:
1) przeznaczenie – obiekty handlowo – usługowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;
2) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej, dróg wewnętrznych i dojazdów, placów, miejsc parkingowych i garaży wielopoziomowych;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 85 %;
5) intensywność zabudowy – min. 1,0, maks. 4,0;
6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 10 %;
7) geometria dachu - dachy płaskie;
8) wysokość zabudowy – maks. 30 m, przy czym:
   a) obiektów handlowo – usługowych – min. 8,5 m, maks. 25 m;
   b) garaży – min. 6 m, maks. 12 m;
   c) pozostałych obiektów budowlanych - maks. 15 m;
9) dla dróg wewnętrznych oraz obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 11 pkt 1-3**, ustaleń z pkt 1 - 7 nie stosuje się;

10) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie,
11) ustala się nakaz przysłonięcia strefy rozładunkowej od ul. Bielskiej poprzez lokalizację obiektu budowlanego w formie ekranu lub pasa zieleni o wysokości minimum 2,5 m.

§8

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

1) przeznaczenie - zabudowa usługowa;
2) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 80 %;
5) intensywność zabudowy – maks. 2,5;
6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 10 %;
7) geometria dachu:
   a) dachy płaskie,
   b) dachy wielospadowe od 25° do 40°;
8) wysokość zabudowy - maks. 17 m, przy czym:
   a) budynków – maks. 12 m,
   b) obiektów małej architektury – maks. 6 m,
   c) pozostałych obiektów budowlanych - maks. 15 m;
9) dla dróg wewnętrznych oraz obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 11 pkt 1-3**, ustaleń z pkt 1 - 7 nie stosuje się;
10) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
11) nakaz magazynowania, gromadzenia towarów, materiałów lub surowców wyłącznie w budynku.

§9

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW** ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji na pierwszej kondygnacji nadziemnej usług ;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 30 %;
4) intensywność zabudowy – min. 0,3, maks. 2,0;
5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 30 %;
6) geometria dachu :
   a) dachy płaskie
   b) dachy wielospadowe od 25° do 40° z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku;
7) wysokość zabudowy – maks 30 m, przy czym:
   a) istniejącego budynku usługowego – maks. 6 m,
   b) pozostałych budynków – min. 12 m, maks. 25 m,
   c) obiektów małej architektury – maks. 6 m,
   d) pozostałych obiektów budowlanych - maks. 15 m;

8) dla dróg wewnętrznych oraz obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 11 pkt 1-3**, ustaleń z pkt 1 - 7 nie stosuje się;

9) z zastrzeżeniem pkt 10 dopuszcza się lokalizację garaży podziemnych bądź wbudowanych w budynki wielorodzinne,

10) zakaz lokalizacji w elewacji budynku od strony dróg publicznych garaży z bramami wjazdowymi na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, z dopuszczeniem wjazdów do garaży i parkingów podziemnych oraz przejść i przejazdów bramnych,

ROZDZIAŁ 3
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§10

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem oraz powiązanie z układem zewnętrznym poprzez zjazdy z dróg publicznych, w tym istniejące zjazdy z alei Bielskiej, z alei Marszałka Piłsudskiego oraz ulicy Dmowskiego.

2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:
   1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,5 miejsca (w tym w garażach) na mieszkanie;
   2) dla zamieszkania zbiorowego - 2 miejsca (w tym w garażach) na 10 osób;
   3) dla usług w zakresie edukacji i pomocy społecznej - 1 miejsce na 200 m^2 powierzchni użytkowej;
   4) dla przedszkoli i żłobków - 1 miejsce na 40 m^2 powierzchni użytkowej oraz min. 1 miejsce na 2 stanowiska pracy;
   5) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych itp. - 1 miejsce na 10 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
   6) dla aptek i sklepów bez samoobsługi - 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
   7) dla sklepów samoobsługowych - 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni sprzedaży oraz 1 miejsce na 3 stanowiska pracy;
   8) dla obiektów handlowo - usługowych:
      a) 1 miejsce na 30 m^2 powierzchni handlowej,
      b) 1 miejsce dla samochodu ciężarowego typu TIR na każde 1500 m^2 powierzchni magazynowej,
   9) dla restauracji, kawiarni:
      a) 1 miejsce na 3 miejsca konsumpcyjne wewnątrz budynku,
      b) 1 miejsce na 6 miejsc konsumpcyjnych na zewnątrz budynku,
      c) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
   10) dla barów, klubów - 1 miejsce na 10 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
   11) dla usług biurowych, a w szczególności agencji reklamowych, biur księgowych, biur nieruchomości, biur projektowych, kancelarii, instytucji finansowych lub ubezpieczeniowych - 1 miejsce na każde 20 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
   12) dla stacji obsługi pojazdów, warsztatów samochodowych - 2 miejsca na 1 stanowisko obsługi, a w przypadku stacji kontroli pojazdów
       - 4 miejsca dla pojazdów do 3,5 t,
       - 2 miejsca dla pozostałych pojazdów;
   13) dla myjni samochodowych bezdotykowych, automatycznych i ręcznych - 2 miejsca na 1 stanowisko oraz 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;

14) dla stacji paliw - 1 miejsce na 30 m^2 powierzchni zabudowy oraz 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
15) dla salonu samochodowego itp.:
    a) 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni użytkowej i ekspozycyjnej,
    b) 1 miejsce dla samochodu ciężarowego typu TIR, na 1500 m^2 powierzchni sprzedaży i ekspozycyjnej;
16) dla pozostałych usług - 1 miejsce na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.

3. Ustala się sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2** w formie:
   1) garaży: podziemnych, nadziemnych, wbudowanych w budynki,
   2) parkingów: podziemnych, terenowych, wbudowanych w budynki,

   o ile ustalenia **Rozdziału 2** nie stanowią inaczej.

4. Ustala się dla zabudowy usługowej nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów w ilości min. 1 miejsce na każde 200,0 m^2 powierzchni użytkowej.

5. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zapatrzonych 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.

ROZDZIAŁ 4
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§11

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

1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych;
2) w zakresie **bezprzewodowej łączności** dopuszczenie wyłącznie urządzeń technicznych, z zakazem lokalizacji wolnostojących masztów antenowych;
3) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom – nakaz dostaw wody z sieci wodociągowej, w tym z wodociągów oznaczonych na rysunku planu;
5) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – nakaz odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji, w tym do kanałów sanitarnych oznaczonych na rysunku planu;
6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** dopuszczenie:
   a) odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, w tym do kanałów deszczowych oznaczonych na rysunku planu;
   b) zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej;
7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw:
   a) z sieci ciepłowniczej
   b) z urządzeń zapewniających dostawy ciepła w kogeneracji,
   c) z odnawialnych źródeł energii;

8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** - dopuszczenie dostaw z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym:
   a) z linii kablowych nN i SN oznaczonych na rysunku,
   b) z stacji transformatorowych SN/nN,
   c) z odnawialnych źródeł energii,
   d) z urządzeń zapewniających dostawy energii elektrycznej w kogeneracji;
9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** - dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, w tym z gazociągów oznaczonych na rysunku planu,
10) w zakresie **telekomunikacji** – dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
11) w zakresie **gospodarki odpadami** - nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2013 r., poz. 1593) 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

§12

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
   a) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, o której 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 **§ 11**;
2) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, o którym 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.) w oparciu o art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst .jedn. Dz. U z 2008 r., Nr 25, poz. 150 z późn. zm.), na terenach oznaczonych symbolami:
   a) **UC i U** - jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.
   b) **MW** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

ROZDZIAŁ 6
GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

§13

Obszar objęty planem znajduje się w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego Pszczyna-Kobiór.

ROZDZIAŁ 7
SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

§14

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

1) powierzchnia działki - min. 4000,0 m^2;
2) szerokość frontu działki – min. 20,0 m;
3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90^o z tolerancją 20 %.

ROZDZIAŁ 8
STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU

§15

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

§16

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§17

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