UCHWAŁA NR XVIII/313/16
RADY MIASTA TYCHY

z dnia 28 stycznia 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Katowickiej i Zwierzynieckiej 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 (Dz. U. 2015, poz. 1515 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. 2015, poz. 199 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: Katowickiej i Zwierzynieckiej w Tychach nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy", przyjętego Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.,

i uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Katowickiej i Zwierzynieckiej 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 i wskaźniki zagospodarowania terenu 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 -Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
6) Rozdział 6 - Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
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 odniesieniu do planu nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 4, 5, 7 i 11 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015, poz. 199 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 : 1 000, 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 zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

§ 3

Plan obejmuje obszar o powierzchni **ok.13 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 **§ 6** oraz oznaczeniem w legendzie rysunku planu,

d) strefa szczególnych warunków zagospodarowania terenów,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy;

2) informacyjne:

a) istniejąca sieć wodociągowa,

b) istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej,

c) istniejąca sieć kanalizacji deszczowej,

d) istniejąca sieć elektroenergetyczna:

- napowietrzna,

- podziemna,

e) istniejąca stacja transformatorowa,

f) istniejąca sieć gazowa,

g) orientacyjna lokalizacja otworów badania gruntów - zgodnie z opracowaniem pt.:

- "Rozpoznanie zanieczyszczenia środowiska w rejonie byłego, dzikiego składowiska śmieci w Tychach, u zbiegu ulic Katowickiej i Zwierzynieckiej", Instytut Ekologii Terenów Uprzemysłowionych w Katowicach (1998),

- „Wstępny raport na temat zanieczyszczenia gruntów podłoża terenu zlokalizowanego przy ulicach Katowickiej i Zwierzynieckiej w Tychach – Czułowie”, ZPG mgr inż. Krzysztof Kilar (2009),

- „Analiza możliwości zagospodarowania terenu przy ulicy Zwierzynieckiej w Tychach w celu określenia zmiany jego funkcji dla potrzeb zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”, Instytut Ekologii Terenów Uprzemysłowionych w Katowicach (2010),

- „Wyznaczenie zasięgu gruntów nasypowych, w tym gruntów zawierających odpad komunalny oraz rozpoznanie ewentualnej migracji gazów pochodzących z rozkładu odpadów komunalnych dla potrzeb zmiany »Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy« oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Katowickiej i Zwierzynieckiej w Tychach", Instytut Ekologii Terenów Uprzemysłowionych w Katowicach (2012),
- „Raport z badań dotyczących zagrożenia życia lub zdrowia ludzi, bądź powstania innych szkód oraz możliwości rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń terenu w rejonie ulic Katowickiej i Zwierzynieckiej w Tychach", Eko-ekspert s. c. w Katowicach (2013).

§ 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

1) **obszar planu** – wszystkie tereny objęte granicami planu;
2) **teren** – część obszaru planu wyodrębniona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym ją spośród innych terenów, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza nieprzekraczalną linią zabudowy: obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury;
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 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 małej architektury do najwyżej położonego elementu obiektu budowlanego;
6) **zabudowa** – obiekt budowlany lub obiekty budowlane, w tym budynek lub zespół budynków o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniami, takimi jak: drogi wewnętrzne, garaże, parkingi, zieleń urządzona, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
7) **zabudowa mieszkaniowo-usługowa** – zabudowa złożona z budynku, w którym wydzielone są lokale użytkowe i jeden albo dwa lokale mieszkalne, lub zespołu takich budynków;
8) **zieleń urządzona** – zespoły zieleni ukształtowane w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów małej architektury, ciągów pieszych lub rowerowych, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
9) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych maks. 12^0;
10) **przedsięwzięcie** – przedsięwzięcie, o którym mowa w Ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2013, poz. 1235 z późn. zm.).

§ 6

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

1) **1U**, **2U, 3U, 4U** – tereny zabudowy usługowej;
2) **5UMN, 6UMN** – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
3) **7MNU, 8MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
4) **9ZP, 10ZP** – tereny zieleni urządzonej;
5) **11ZD** – teren ogrodów działkowych;
6) **12KDZ** – teren dróg publicznych – droga klasy zbiorczej.

Rozdział 2.
PRZEZNACZENIE, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ ZASADY OCHRONYI KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 7

Dla **terenów zabudowy usługowej** oznaczonych symbolami **1U, 2U**, **3U, 4U** ustala się, z zastrzeżeniem **§ 17** :

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa, z wykluczeniem:

a) dla terenów oznaczonych symbolami **1U, 2U, 4U:**

- usług ochrony zdrowia,
- usług oświaty,
- zabudowy zamieszkania zbiorowego przeznaczonej na stały pobyt ludzi,
- stacji paliw,
- hurtowni, magazynów, składów,
- baz transportowych,
- wynajmu sprzętu transportowego,
- zbierania i przetwarzania odpadów,

b) dla terenu oznaczonego symbolem **3U:**

- usług ochrony zdrowia,
- usług oświaty,
- zabudowy zamieszkania zbiorowego przeznaczonej na stały pobyt ludzi,
- stacji paliw,
- baz transportowych,
- wynajmu sprzętu transportowego,
- zbierania i przetwarzania odpadów niebezpiecznych;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

3) intensywność zabudowy:

a) min. 0,01,

b) maks. 1,2;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 40%;

5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) dla terenu oznaczonego symbolem **1U** – min. 15%,

b) dla terenów oznaczonych symbolami **2U, 3U, 4U** – min. 20%;

6) geometria dachów:

a) budynków – dachy płaskie, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od min. 25^0 do maks. 42^0,

b) obiektów małej architektury i wiat – dowolna;

7) wysokość zabudowy – maks. 17,0 m, w tym wysokość budynków – maks. 12,0 m;

8) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 16** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 7**;

9) zakaz stosowania na elewacji budynków blachy trapezowej i falistej;

10) zakaz realizacji ogrodzeń z blachy oraz betonowych przęseł prefabrykowanych;

11) dla terenów oznaczonych symbolami **1U, 2U, 4U** – nakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia: towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
12) zasady lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych:

a) umieszczanych na budynkach:

- powierzchnia tablicy lub urządzenia - maks. 6,0 m^2,
- łączną powierzchnia tablic i urządzeń na elewacji budynku - maks. 10% powierzchni elewacji na której są umieszczane,
- wysięg – maks. 1,5 m,

b) wolnostojących:

- powierzchnia tablicy lub urządzenia - maks. 9,0 m^2,
- ilość tablic lub urządzeń na działce budowlanej – maks. 1 tablica lub urządzenie na każde 2000 m^2 powierzchni działki budowlanej i maks. 1 tablica lub urządzenie poniżej tej powierzchni,

c) zakaz umieszczania na ogrodzeniach;

13) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych.

§ 8

Dla **terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej** oznaczonych symbolami **5UMN, 6UMN** ustala się, z zastrzeżeniem **§ 17** :

1) przeznaczenie:

a) dla terenu oznaczonego symbolem **5UMN:**

- zabudowa usługowa z wykluczeniem: usług ochrony zdrowia, usług oświaty, zabudowy zamieszkania zbiorowego przeznaczonej na stały pobyt ludzi, stacji paliw, hurtowni, magazynów, składów, baz transportowych, wynajmu sprzętu transportowego, zbierania i przetwarzania odpadów niebezpiecznych,
- zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z wykluczeniem usług, o których mowa w **tiret pierwsze**,

b) dla terenu oznaczonego symbolem **6UMN:**

- zabudowa usługowa z wykluczeniem: usług ochrony zdrowia, usług oświaty, zabudowy zamieszkania zbiorowego przeznaczonej na stały pobyt ludzi, stacji paliw, hurtowni, magazynów, składów, baz transportowych, wynajmu sprzętu transportowego, zbierania i przetwarzania odpadów,
- zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z wykluczeniem usług, o których mowa w **tiret pierwsze;**

2) forma zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) intensywność zabudowy:

a) min. 0,01,

b) maks. 1,2;

5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 40%;
6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 25%;
7) geometria dachów:

a) budynków usługowych i mieszkalno-usługowych – dachy płaskie, dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od min. 30^0 do maks. 42^0, z dopuszczeniem dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu:

- wykusze i lukarny – dowolnego kąta nachylenia połaci dachowych,
- wiaty i zadaszenia – dachów jednospadowych, dwuspadowych albo wielospadowych przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowej od min. 25^0 do maks. 42^0 lub dachów płaskich,

b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** i wiat – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od min. 25^0 do maks. 42^0 lub dachy płaskie,

c) obiektów małej architektury – dowolna;

8) wysokość zabudowy – maks. 17,0 m, w tym wysokość:

a) budynków usługowych i mieszkalno-usługowych – maks. 12,0 m,

b) budynków gospodarczych, garaży i wiat – maks. 5,0 m;

9) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 16** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 7**;

10) zakaz stosowania na elewacji budynków blachy trapezowej i falistej;

11) zakaz realizacji ogrodzeń z blachy oraz betonowych przęseł prefabrykowanych;

12) dla terenu oznaczonego symbolem **6UMN** nakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia: towarów, materiałów lub surowców w budynkach;

13) dopuszczenie realizacji w granicy działki wyłącznie na zasadach zabudowy bliźniaczej:

a) budynków usługowych i mieszkalno-usługowych,

b) budynków gospodarczych, garaży i wiat;

14) zasady lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych:

a) umieszczanych na budynkach:

- powierzchnia tablicy lub urządzenia - maks. 3,0 m^2,
- łączną powierzchnia tablic i urządzeń na elewacji budynku - maks. 10% powierzchni elewacji na której są umieszczane,
- wysięg – maks. 1,5 m;

b) wolnostojących:

- powierzchnia tablicy lub urządzenia - maks. 4,0 m^2,
- ilość tablic lub urządzeń na działce budowlanej – maks. 1 tablica lub urządzenie na każde 2000 m^2 powierzchni działki budowlanej i maks. 1 tablica lub urządzenie poniżej tej powierzchni,

c) zakaz umieszczania na ogrodzeniach;

15) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych.

§ 9

Dla **terenu zabudowymieszkaniowo-usługowej** oznaczonego symbolem **7MNU** ustala się, z zastrzeżeniem **§ 17** :

1) przeznaczenie:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z wykluczeniem:

- usług ochrony zdrowia,
- usług oświaty,
- zabudowy zamieszkania zbiorowego przeznaczonej na stały pobyt ludzi,
- stacji paliw,
- hurtowni, magazynów, składów,
- baz transportowych,
- wynajmu sprzętu transportowego,
- gospodarki odpadami, w tym zbierania i przetwarzania odpadów,

c) zabudowa usługowa z wykluczeniem usług, o których mowa w **lit. b**;

2) forma zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) intensywność zabudowy:

a) min. 0,01,

b) maks. 1,0;

5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 40%;
6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30%;
7) geometria dachów:

a) budynków mieszkalno-usługowych, usługowych i mieszkalnych – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od min. 30^0 do maks. 42^0, z dopuszczeniem dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu:

- wykusze i lukarny – dowolnego kąta nachylenia połaci dachowych,

- wiaty i zadaszenia – dachów jednospadowych, dwuspadowych albo wielospadowych przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowej od min. 25^0 do maks. 42^0,

b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** i wiat – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od min. 25^0 do maks. 42^0 lub dachy płaskie,

c) obiektów małej architektury – dowolna;

8) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m, w tym wysokość:

a) budynków mieszkalno-usługowych, usługowych i mieszkalnych – maks. 9,0 m,

b) budynków gospodarczych, garaży i wiat – maks. 5,0 m;

9) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 16** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 7**;
10) zakaz stosowania na elewacji budynków blachy trapezowej i falistej;
11) zakaz realizacji ogrodzeń z blachy oraz betonowych przęseł prefabrykowanych;
12) nakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia: towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
13) dopuszczenie realizacji budynków w granicy działki wyłącznie na zasadach zabudowy bliźniaczej:

a) budynków mieszkalno-usługowych usługowych i mieszkalnych,

b) budynków gospodarczych, garaży i wiat;

14) zasady lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych:

a) umieszczanych na budynkach:

- powierzchnia tablicy lub urządzenia - maks. 2,0 m^2,

- łączną powierzchnia tablic i urządzeń na elewacji budynku - maks. 10% powierzchni elewacji na której są umieszczane,

- wysięg – maks. 1,5 m,

b) wolnostojących:

- powierzchnia tablicy lub urządzenia - maks. 3,0 m^2,

- ilość tablic lub urządzeń na działce budowlanej – maks. 1 tablica lub urządzenie na każde 2000 m^2 powierzchni działki budowlanej i maks. 1 tablica lub urządzenie poniżej tej powierzchni,

c) zakaz umieszczania na ogrodzeniach;

15) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych.

§ 10

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej** oznaczonego symbolem **8MNU** ustala się, z zastrzeżeniem **§ 17** :

1) przeznaczenie:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z wykluczeniem:

- usług ochrony zdrowia,
- usług oświaty,
- zabudowy zamieszkania zbiorowego przeznaczonej na stały pobyt ludzi,
- stacji paliw,
- hurtowni, magazynów, składów,
- baz transportowych,
- wynajmu sprzętu transportowego,
- gospodarki odpadami, w tym zbierania i przetwarzania odpadów,

c) zabudowa usługowa z wykluczeniem usług, o których mowa w **lit. b**;

2) forma zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy – wysuniętych na odległość maks. 2,0 m oraz schodów zewnętrznych, pochylni;
4) intensywność zabudowy:

a) min. 0,01,

b) maks. 0,8;

5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 40%;
6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30%;
7) geometria dachów:

a) budynków mieszkalno-usługowych, usługowych i mieszkalnych – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od min. 30^0 do maks. 42^0, z dopuszczeniem dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu:

- wykusze i lukarny – dowolnego kąta nachylenia połaci dachowych,
- wiaty i zadaszenia – dachów jednospadowych, dwuspadowych albo wielospadowych przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowej od min. 25^0 do maks. 42^0,

b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** i wiat – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od min. 25^0 do maks. 42^0 lub dachy płaskie,

c) obiektów małej architektury – dowolna;

8) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m, w tym wysokość:

a) budynków mieszkalno-usługowych, usługowych i mieszkalnych – maks. 9,0 m,

b) budynków gospodarczych, garaży i wiat – maks. 5,0 m;

9) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 16** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 -7**;
10) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:

a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1 - 8** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

b) warunku, o którym mowa w **pkt 3** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,

c) warunku, o którym mowa w **pkt 7** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;

11) zakaz stosowania na elewacji budynków blachy trapezowej i falistej;
12) zakaz realizacji ogrodzeń z blachy oraz betonowych przęseł prefabrykowanych;
13) nakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia: towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
14) dopuszczenie realizacji w granicy działki wyłącznie na zasadach zabudowy bliźniaczej:

a) budynków usługowych, mieszkalno-usługowych i budynków mieszkalnych,

b) budynków gospodarczych, garaży i wiat;

15) zasady lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych:

a) umieszczanych na budynkach:

- powierzchnia tablicy lub urządzenia - maks. 2,0 m^2,

- łączną powierzchnia tablic i urządzeń na elewacji budynku - maks. 10% powierzchni elewacji na której są umieszczane,

- wysięg – maks. 1,5 m,

b) wolnostojących:

- powierzchnia tablicy lub urządzenia - maks. 3,0 m^2,

- ilość tablic lub urządzeń na działce budowlanej – maks. 1 tablica lub urządzenie na każde 2000 m^2 powierzchni działki budowlanej i maks. 1 tablica lub urządzenie poniżej tej powierzchni,

c) zakaz umieszczania na ogrodzeniach;

16) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych.

§ 11

Dla **terenu zieleni urządzonej** oznaczonego symbolem **9ZP** ustala się, z zastrzeżeniem **§ 17** :

1) przeznaczenie – zieleń urządzona;
2) dopuszczenie lokalizacji:

a) terenowych obiektów sportu i rekreacji,

b) toalet, w tym kontenerowych,

c) obiektów tymczasowych, wyłącznie dla obsługi:

- czasowych imprez okolicznościowych,

- terenowych obiektów sportu i rekreacji, o których mowa w **lit. a**;

3) intensywność zabudowy:

a) min. 0,00,

b) maks. 0,05;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 5%;
5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 50%;
6) geometria dachów – dowolna;
7) wysokość zabudowy – maks. 6,0 m;
8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 16** :

a) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m, w tym wysokość budynków – maks. 4,0 m,

b) nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 7;**

9) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§ 12

Dla **terenu zieleni urządzonej** oznaczonego symbolem **10ZP** ustala się, z zastrzeżeniem **§ 17** :

1) przeznaczenie – zieleń urządzona;
2) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 75%;
3) dla obiektów małej architektury:

a) wysokość – maks. 4,0 m,

b) geometria dachów – dowolna;

4) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 16** :

a) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m, w tym wysokość budynków – maks. 4,0 m,

b) nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 i 2** oraz nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej oraz geometrii dachu;

5) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§ 13

Dla **terenu ogrodów działkowych** oznaczonego symbolem **11ZD** ustala się, z zastrzeżeniem **§ 17** :

1) przeznaczenie – ogrody działkowe;
2) zasady zagospodarowania zgodnie z art. 13 ust. 1 Ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. 2014, poz. 40 z późn. zm.);
3) wysokość zabudowy – maks. 5,0 m;
4) geometria dachów – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od min. 20^0 do maks. 42^0;
5) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 16** :

a) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m, w tym wysokość budynków – maks. 4,0 m;

b) nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz geometrii dachu;

6) zakaz realizacji ogrodzeń z blachy oraz betonowych przęseł prefabrykowanych;
7) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych;
8) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych.

§ 14

Dla **terenu drogi publicznej** oznaczonego symbolem **12KDZ** ustala się, z zastrzeżeniem **§ 17** :

1) przeznaczenie – droga publiczna klasy zbiorczej;
2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu: od min. 19,0 m do maks. 39,0 m;
3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

Rozdział 3.
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 15

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych dróg, w tym:

1) dla terenów o symbolach **1U, 2U -** z drogi publicznej o symbolu **12KDZ**;
2) dla terenu o symbolu **4U -** z drogi publicznej (ul. Zwierzynieckiej) graniczącej z obszarem planu.

2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów w ilości:

1) dla lokali mieszkalnych – min. 1,5 miejsca parkingowego na mieszkanie, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 2 miejsca parkingowe na mieszkanie;
3) 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;
4) 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;
5) dla myjni samochodowych bezdotykowych, automatycznych i ręcznych – min. 2 miejsca parkingowe na 1 stanowisko obsługi oraz min. 2 miejsca parkingowe na 3 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
6) dla sklepów bez samoobsługi i aptek – min. 1 miejsce parkingowe na 50 m^2 powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
7) dla sklepów samoobsługowych:

a) min. 1 miejsce parkingowe na 50 m^2 powierzchni handlowo-magazynowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe,

b) min. 1 miejsce parkingowe dla samochodu dostawczego,

c) min. 1 miejsce parkingowe na 3 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe;

8) 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;

9) dla barów, klubów – min. 1 miejsce parkingowe na 10 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe;
10) dla usług w zakresie edukacji i pomocy społecznej – min. 1 miejsce parkingowe na 200 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe;
11) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych itp. – min. 1 miejsce parkingowe na 10 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
12) dla pozostałych usług – min. 1 miejsce parkingowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe.

3. Poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania lub strefami ruchu, o których mowa w art. 12a Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 260 z późn. zm.), ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:

1) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6-15;
2) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16-40;
3) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41-100;
4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

4. Ustala się dla usług nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów – min. 1 miejsce na każde 200 m² powierzchni użytkowej.

5. Ustala się następujące sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2 i 3** w formie garaży oraz parkingów: terenowych, nadziemnych, wbudowanych w budynki.

Rozdział 4.
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓWINFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 16

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

1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych, z zastrzeżeniem **pkt 2**;
2) w zakresie **bezprzewodowej łączności** dopuszczenie lokalizacji:

a) w terenach o symbolach **1U, 2U, 3U, 4U** urządzeń technicznych na konstrukcjach wsporczych oraz wolnostojących masztów antenowych,

b) w terenach o symbolach **5UMN,6UMN,7MNU** i **8MNU** wyłącznie urządzeń technicznych na konstrukcjach wsporczych na budynkach;

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 dostawy wody z sieci wodociągowej, w tym z istniejących wodociągów Ø 80 mm, Ø 110 mm, Ø 160 mm i Ø 200 mm, oznaczonych na rysunku planu;
5) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – nakaz odprowadzenia do sieci kanalizacji sanitarnej, w tym istniejącego kanału Ø 200 mm, oznaczonego na rysunku planu;
6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** – dopuszczenie:

a) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki budowlanej,

b) odprowadzenia do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, w tym istniejących kanałów Ø 315 mm i Ø 400 mm, oznaczonych na rysunku planu;

7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw z:

a) odnawialnych źródeł energii,

b) urządzeń zapewniających dostawy ciepła w kogeneracji,

c) indywidualnych źródeł ciepła o efektywności energetycznej urządzeń min. 80%;

8) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów Ø 40 mm i Ø 63 mm, oznaczonych na rysunku planu;
9) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dopuszczenie dostaw z:

a) sieci elektroenergetycznej, w tym z oznaczonych na rysunku planu:

- istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV i niskiego napięcia,

- stacji transformatorowych, w tym M0601,

b) odnawialnych źródeł energii,

c) urządzeń zapewniających dostawy energii elektrycznej w kogeneracji;

10) w zakresie **telekomunikacji** – dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących sieci i budowę nowych sieci 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. 2012, poz. 391 z późn. zm.) oraz opracowaną na podstawie art. 4 tej ustawy Uchwałą Rady Miasta Tychy w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

Rozdział 5.
SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓWORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

§ 17

1. Ze względu na lokalizację w przeszłości na części obszaru objętego planem wysypiska odpadów wyznacza się **strefę szczególnych warunków zagospodarowania terenów** oznaczoną na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w **ust. 1**, przed przystąpieniem do realizacji przedsięwzięcia i uzyskaniem pozwolenia na budowę lub dokonaniem zgłoszenia robót budowlanych ustala się nakaz:

1) wykluczenia obecności substancji powodujących ryzyko w ilościach przekraczających ich dopuszczalne zawartości w glebie lub ziemi dla planowanej funkcji terenu, wyznaczone w rozporządzeniu ministra właściwego do spraw środowiska, opracowanym na podstawie art. 101a ust. 5 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2013, poz. 1232 z późn. zm.) – potwierdzonego przez laboratorium akredytowane w rozumieniu przywołanej ustawy;

2) wykluczenia:

a) zagrożeń życia lub zdrowia ludzi, bądź powstania innych szkód, w szczególności w wyniku zapalenia lub wybuchu metanu,

b) możliwości rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń chemicznych i mikrobiologicznych w wodach odciekowych,

c) braku stateczności geotechnicznej wynikającej m.in. z odkształceń powierzchni i zapadlisk, powstających w wyniku redukcji objętości substancji organicznych w gruntach nasypowych,

potwierdzonego przez instytut badawczy podległy ministrowi właściwemu do spraw środowiska.

Rozdział 6.
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 18

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:

a) zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, w tym wskaźnika określającego udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, o których mowa w **Rozdziale 2**,

b) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **Rozdziale 4**;

2) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone w rozporządzeniu ministra właściwego do spraw środowiska, opracowanym na podstawie art. 113 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2013, poz. 1232 z późn. zm.), a także w oparciu o art. 114 ust. 1 tej ustawy, na terenach oznaczonych symbolami:

a) **5UMN, 6UMN**, **7MNU,8MNU** - jak dla „terenów mieszkaniowo – usługowych”,

b) **11ZD** - jak dla „terenów rekreacyjno – wypoczynkowych”.

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

§ 19

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

1) minimalna powierzchnia działki:

a) dla terenu o symbolu **1U, 2U, 3U, 4U** – 1000 m^2,

b) dla terenów o symbolach **5UMN, 6UMN, 7MNU, 8MNU** :

- dla zabudowy wolnostojącej – 700 m^2,

- dla zabudowy bliźniaczej – 450 m^2,

c) dla terenów nie wymienionych w **lit. a i lit. b** – 100 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki:

a) dla terenu o symbolu **1U, 2U, 3U, 4U** – 18 m,

b) dla terenów o symbolach **5UMN, 6UMN, 7MNU, 8MNU** :

- dla zabudowy wolnostojącej – 16 m,

- dla zabudowy bliźniaczej – 12 m,

c) dla terenów nie wymienionych w **lit. a i lit. b** – 6 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od min. 80^0 do maks. 100^0.

Rozdział 8.
STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁUWZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU

§ 20

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

Rozdział 9.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 21

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 22

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

Przewodniczący Rady
Miasta Tychy

Maciej Gramatyka

ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR XVIII/313/16
RADY MIASTA TYCHY
Z DNIA 28 STYCZNIA 2016 R.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC: KATOWICKIEJ I ZWIERZYNIECKIEJ W TYCHACH

RYSUNEK PLANU **SKALA 1 : 1 000**

N

0 25 50

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- granice obszaru planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarownia
- 1U - 4U — tereny zabudowy usługowej
- 5UMN, 6UMN — tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej
- 7MNU, 8MNU — tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- 9ZP, 10ZP — tereny zieleni urządzonej
- 11ZD — teren ogrodów działkowych
- 12KDZ — teren dróg publicznych - droga publiczna klasy zbiorczej
- strefa szczególnych warunków zagospodarowania terenów
- nieprzekraczalne linie zabudowy

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- w Ø... — istniejąca sieć wodociągowa
- ks Ø... — istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej
- ks Ø... — istniejąca sieć kanalizacji deszczowej
- e ... — istniejąca sieć elektroenergetyczna: - napowietrzna - podziemna
- M..... — istniejąca stacja transformatorowa
- g Ø... — istniejąca sieć gazowa

orientacyjna lokalizacja otworów - badania gruntów zgodnie z opracowaniem pt.:

- 1998 - 1 — "Rozpoznanie zanieczyszczenia środowiska w rejonie byłego, dzikiego składowiska śmieci w Tychach, u zbiegu ulic Katowickiej i Zwierzynieckiej", Instytut Ekologii Terenów Uprzemysłowionych w Katowicach (1998)
- 2009 - 1 — „Wstępny raport na temat zanieczyszczenia gruntów podłoża terenu zlokalizowanego przy ulicach Katowickiej i Zwierzynieckiej w Tychach - Czułowie", ZPG mgr inż. Krzysztof Kilar (2009)
- 2010 - 1 — „Analiza możliwości zagospodarowania terenu przy ulicy Zwierzynieckiej w Tychach w celu określenia zmiany jego funkcji dla potrzeb zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy", Instytut Ekologii Terenów Uprzemysłowionych w Katowicach (2010)
- 2012 - 1 — „Wyznaczenie zasięgu gruntów nasypowych, w tym gruntów zawierających odpad komunalny oraz rozpoznanie ewentualnej migracji gazów pochodzących z rozkładu odpadów komunalnych dla potrzeb zmiany »Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy« oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Katowickiej i Zwierzynieckiej w Tychach", Eko-ekspert s. c. w Katowicach (2012)
- 2013 - 1 — „Raport z badań dotyczących zagrożenia życia lub zdrowia ludzi bądź powstania innych szkód oraz możliwości rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń terenu w rejonie ulic Katowickiej i Zwierzynieckiej w Tychach", Eko-ekspert s. c. w Katowicach (2013)

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

RYSUNEK STUDIUM

OZNACZENIA SKALA 1 : 10 000

- granice obszaru objętego planem

ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ - KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW

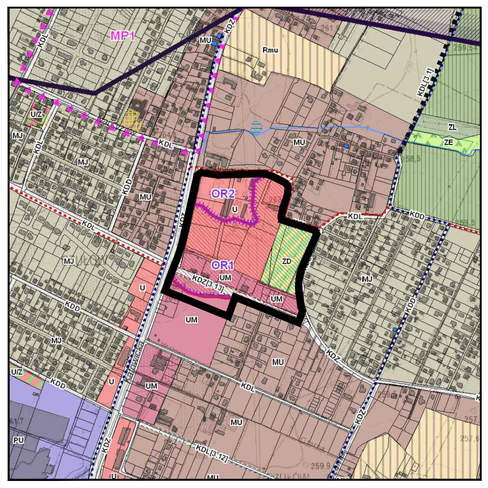
- UM — obszary zabudowy usługowo-mieszkaniowej niskiej
- U — obszary usługowe
- ZD — obszary ogrodów działkowych
- KD... — obszary dróg i placów (w klasach: S(GP), GP, G, Z, L, D)

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO

- [1.1] — KLASYFIKACJA FUNKCJONALNA DRÓG PUBLICZNYCH - drogi planowane [numer odcinka - zgodnie z tekstem]

MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - INNE SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW, KTÓRE NALEŻY UWZGLĘDNIĆ PRZY SPORZĄDZANIU MIEJSCOWYCH PLANÓW

- OR... — obszary wymagające rekultywacji
- OR... — obszary nieczynnych wysypisk odpadów objęte zakazem zabudowy



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVIII/313/16

Rady Miasta Tychy

z dnia 28 stycznia 2016 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015, poz. 199 z późn. zm.),

1) Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach:

od 22 września 2015 r. do 20 października 2015 r. projektu *uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Katowickiej i Zwierzynieckiej w Tychach*, w wyznaczonym terminie wniesiono następujące uwagi:

a) uwagę, złożoną w dniu 14 października 2015 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 13 października 2015 r.), odnoszącą się do terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową oznaczonych symbolami **1U, 2U, 4U**, dotyczącą regulacji wprowadzonych do projektu planu wykluczających lokalizację usług ochrony zdrowia i oświaty;

b) uwagi, złożone w dniu 3 listopada 2015 r. przez osobę prawną (pismo z dnia 2 listopada 2015 r.), odnoszące się do terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolami **1U**, **2U**, **4U**, w tym działek ewidencyjnych nr 1029/122, 1053/122, 1054/122, 1034/122, 1033/122, 1032/122 dotyczące:

- zniesienia wykluczeń prowadzenia działalności usługowej w zakresie usług ochrony zdrowia, usług oświaty oraz zniesienia wykluczenia zabudowy zamieszkania zbiorowego przeznaczonej na stały pobyt ludzi,
- zmiany wymaganego w projekcie planu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalonego dla terenów o symbolach **2U** oraz **4U** z 25% na 15%;

c) uwagi, złożone w dniu 3 listopada 2015 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 2 listopada 2015 r.), odnoszące się do terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem **3U**, w tym działek ewidencyjnych nr 1130/122, 1132/122, 1134/122 dotyczące:

- doprecyzowania ustaleń § 7 projektu planu w zakresie wykluczenia lokalizowania baz transportowych (w związku z prowadzoną na terenie 3U działalnością gospodarczą zgodną z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego tj. techniczna i komunalna obsługa miasta),
- doprecyzowania lub wykreślenia punktów 9 i 10 z §7 projektu planu, dotyczących zakazu stosowania na elewacji budynków blachy trapezowej i falistej oraz zakazu stosowania ogrodzeń z betonowych przęseł prefabrykowanych oraz blachy;

d) uwagi, złożone w dniu 3 listopada 2015 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 30 października 2015 r.), dotyczące terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolami **1U, 2U, 4U**, w tym działek ewidencyjnych nr 1029/122, 1053/122, 1054/122, 1034/122, 1033/122, 1032/122, dotyczące:

- wykluczenia w projekcie planu możliwość lokalizowania usług ochrony zdrowia, usług oświaty, zabudowy zamieszkania zbiorowego na stały pobyt ludzi, stacji paliw, hurtowni, magazynów, składów oraz innych,
- wprowadzenia w projekcie planu nieprzekraczalnej linii zabudowy w zbyt dużej odległości od ul. Katowickiej,

- ograniczenia szerokości obszaru zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu symbolem **10ZP** (nie więcej niż szerokość pasa drogowego) oraz wskazania jego sposobu zagospodarowania trawami koszonymi tak by nie ograniczał widoczności terenów usługowych z ul. Katowickiej,
- przyjętego w projekcie planu maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy 1,2 jako zbyt niskiego i ograniczającego ponad wszelką miarę prawo dysponowania nieruchomością na cele inwestycyjne,
- zwiększenia maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej z 40% do 60%,
- zmniejszenia udziału powierzchni biologiczne czynnej w odniesieniu do działki budowlanej,
- dopuszczenia stosowania dachów dwuspadowych,
- jednoznacznego ustalenia w projekcie planu dopuszczenia lokalizacji zabudowy usługowo-handlowej,
- usunięcia ustalenia nakazującego urządzanie miejsc magazynowania lub gromadzenia: towarów, materiałów lub surowców w budynkach,
- zwiększenie powierzchni tablic i urządzeń reklamowych.

2) Rada Miasta Tychy postanawia:

a) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **pkt 1 lit. a,** ponieważ wykluczenia dotyczące usług oświaty oraz usług ochrony zdrowia w terenach zabudowy usługowej oznaczonych symbolami **1U**, **2U**, **4U** (§7), które zostały wprowadzone do projektu miejscowego planu, wynikają z opinii Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego (pismo znak: NS-NZ.743.144.2015), będącego jednym z organów obligatoryjnie opiniujących projekt planu. Ponadto studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy (Uchwała Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.) w §9 pkt. 4, ppkt 4.1 wprowadza wytyczne dotyczące ustalenia przeznaczeń i zasad zagospodarowania terenów, wskazując jednocześnie że w miejscowym planie należy określić, które z podstawowych i dopuszczalnych kierunków przeznaczenia terenów określonych w studium mogą być realizowane w jego obrębie. Projekt planu wprowadza przeznaczenia dla ww. terenów mając na uwadze istniejące uwarunkowania oraz opinię przywołanego powyżej organu, nie naruszając ustaleń studium. Studium ma charakter ogólny i kierunkowy, a jego celem jest określanie polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania. W studium wyznacza się obszary o różnych kierunkach zagospodarowania w skali całego miasta. Natomiast podstawowym celem planu miejscowego jest ustalanie przeznaczenia konkretnych terenów oraz określanie ich zagospodarowania i warunków zabudowy, w sposób szczegółowy z uwzględnieniem uwarunkowań występujących w konkretnej lokalizacji,

b) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **pkt 1 lit. b, tiret pierwsze**. Uzasadnienie jak w **pkt. 2 lit. a** w zakresie wykluczenia usług oświaty oraz usług ochrony zdrowia w terenach zabudowy usługowej oznaczonych symbolami **1U**, **2U**, **4U**.

Natomiast definicja budynków zamieszkania zbiorowego określona jest w § 3 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2015 poz. 1422). Posługuje się ona pojęciem „budynku do stałego pobytu ludzi” i tylko takie budynki zostały wykluczone w ww. terenach (np. dom dziecka, dom rencisty). Pozostałe budynki mieszczące się w definicji budynku zamieszkania zbiorowego są możliwe do realizacji (np. hotele, motele, pensjonaty),

c) **przyjąć w części uwagę**, o której mowa w **pkt 1 lit. b, tiret drugie**, ponieważ zamierzeniem projektu planu jest ustalenie większej powierzchni biologicznie czynnej, w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W związku z powyższym dla terenu **1U** ustalono powierzchnię biologicznie czynną min. 15%, a dla terenów **2U**, **3U** i **4U** min. 25%. Ponadto w studium określono w obszarach usługowych minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla zabudowy usługowej jako min. 15%, co oznacza, że plan miejscowy może wprowadzić większy jej procent w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w zależności od lokalnych uwarunkowań. Należy również podkreślić że obszar objęty planem zlokalizowany jest w strefie podmiejskiej, a zieleń towarzysząca zabudowie, w tym również usługowej stanowi o charakterze tej strefy. Uwagę częściowo uwzględniono poprzez zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do min 20%,

d) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **pkt 1 lit. c, tiret pierwsze**, ponieważ zapisy projektu planu umożliwiają realizację obecnie prowadzonej działalności gospodarczej dopuszczając zabudowę usługową, z wykluczeniem dla terenu oznaczonego symbolem **3U** zbierania i przetwarzania odpadów wyłącznie niebezpiecznych. Tym samym wskazana w uwadze działalność polegająca na gromadzeniu i konfekcjonowaniu odpadów innych niż niebezpieczne głównie makulatury, jest dopuszczona. Ponadto dysponowanie środkami transportu związanymi z obsługą ww. działalności jest możliwe. W projektu planu wprowadzono zakaz realizacji baz transportowych rozumianych jako niezależna funkcja usługowa,

e) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **pkt 1 lit. c, tiret drugie**, ponieważ zapisy projektu planu ograniczają, ale nie uniemożliwiają realizacji elewacji z blachy. W § 7 pkt 9 projektu planu ustalono zakaz stosowania na elewacji budynków jedynie blach trapezowej i falistej, natomiast nie wyklucza się innych rodzajów blach. W asortymencie płyt warstwowych, składających się z okładzin metalowych (np. płyty ścienne z rdzeniem PU o których mowa w uwadze) pozostają także inne profile okładzin. Ponadto stwierdza się, iż ze względu na walory jakościowe i estetyczne przestrzeni tworzącego się ośrodka usług, należy pozostawić ograniczenia dotyczące ogrodzeń (§ 7 pkt 10), tj. zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych przęseł prefabrykowanych oraz blachy. Wspomnianą w uwadze izolację akustyczną i wizualną niekoniecznie trzeba realizować poprzez stosowanie ww. typu ogrodzeń,

f) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **pkt 1 lit. d, tiret pierwsze.**

Uzasadnienie jak w **pkt. 2 lit. a** w zakresie wykluczenia usług oświaty oraz usług ochrony zdrowia w terenach zabudowy usługowej oznaczonych symbolami **1U**, **2U**, **4U**. Ponadto stwierdza się, iż celem zapisów projektu planu jest umożliwienie, poprzez wprowadzenie odpowiednich wykluczeń i wskaźników urbanistycznych, stworzenia przestrzeni, która posiada wysokie walory jakościowe przekładające się na walory ekonomiczne. Przestrzeń ta położona jest w centrum dzielnicy i stanowić będzie teren kształtujących się usług. Dlatego też wyklucza się usługi, które ze względu na swój charakter i uciążliwość nie powinny zostać w nim zlokalizowane. Funkcje usługowe takie jak: stacje paliw, hurtownie, magazyny, składy, bazy transportowe, wynajem sprzętu transportowego, zbierania i przetwarzania odpadów, posiadają wymiar ponadlokalny i powinny być lokalizowane na obrzeżach. Ich wprowadzenie może stanowić uciążliwość dla sąsiadującej z terenem usługowym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

g) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **pkt 1 lit. d, tiret drugie**, ponieważ lokalizacja nieprzekraczalnej linii zabudowy nie ogranicza możliwości wykorzystania pod zabudowę maksymalnej powierzchni ustalonej w planie. W projekcie planu przyjęto maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do działki budowlanej jako 40%. Poprzez wyznaczenie linii zabudowy ograniczono jedynie rozmieszczenie zabudowy, a nie powierzchnię zabudowy. Pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą istnieje możliwość lokalizacji stref wejściowych do usług, miejsc postojowych oraz zieleni urządzonej wraz z małą architekturą, która może być bilansowana w ramach ustalonej w planie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,

h) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **pkt 1 lit. d, tiret trzecie.**

W pierwszej kolejności należy zaznaczyć, iż teren oznaczony symbolem **10 ZP** stanowi własność gminy. Założeniem przeznaczenia tego terenu na zieleń było kształtowanie terenu zieleni urządzonej z dopuszczeniem elementów małej architektury i ciągów pieszo – rowerowych. Zieleń ta, jako

towarzysząca obiektom usługowo-handlowym, stanowić będzie również estetycznie urządzone przedpole usług. Biorąc również pod uwagę fakt, iż w terenie **1U,** zlokalizowanym w bezpośrednim sąsiedztwie terenu **10 ZP**, powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi zaledwie 15% uzasadnionym jest pozostawienie trenu o symbolu **10ZP** w dotychczasowej szerokości. W kompetencjach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozostaje wyznaczenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, natomiast plan nie ingeruje w sposób kształtowania zieleni,

i) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **pkt 1 lit. d, tiret czwarte,** ponieważ ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2015 poz. 199 z późn. zmian.) w art. 15 ust. 2 pkt. 6 wprowadza obowiązek ustalenia maksymalnej i minimalnej intensywność zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Ponadto uwaga jest nieprecyzyjna. Nie można stwierdzić czy odnosi się do usunięcia wskaźnika z projektu planu czy zwiększenia ww. wskaźnika. Stwierdzenie przez wnoszącego uwagę, iż ograniczono ponad wszelką miarę i bez uzasadnienia prawo dysponowania nieruchomością na cele inwestycyjne jest bezpodstawne ponieważ ustalenia projektu planu umożliwiają realizację zabudowy o powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej wynoszącej 40% i wysokości budynku 12 m (np. 2 kondygnacje),

j) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **pkt 1 lit. d, tiret piąte**, ponieważ proponowana zmiana wskaźnika powierzchni zabudowy jest niezgodna z ustaleniami studium, które w obszarze zabudowy usługowej wyznacza maks. 60% powierzchni zabudowy jedynie dla przeznaczenia innego niż zabudowa usługowa i produkcyjna. Ponieważ projekt planu z katalogu usług ustalonych w studium dopuszcza usługi handlu oraz inne usługi, a także w dużym stopniu usługi społeczne, aby nie naruszać ustaleń studium wskaźnik powierzchni zabudowy przyjęto jako maks. 40%, tj. jak dla zabudowy innej usługowej,

k) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **pkt 1 lit. d, tiret szóste.**

Uzasadnienie jak w pkt 2 lit. c,

l) **przyjąć uwagę**, o której mowa w **pkt 1 lit. d, tiret siódmy,**

m) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **pkt 1 lit. d, tiret ósme, ponieważ** zapisy projektu planu umożliwiają realizację handlu w terenach oznaczonych symbolami **1U - 4U,** ponieważ handel mieści się w katalogu usług,

n) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **pkt 1 lit. d, tiret dziewiąte.**

Zapis w projekcie planu dla terenów oznaczonych symbolami **1U**, **2U**, **4U** nakazujący urządzanie miejsc magazynowania lub gromadzenia: towarów, materiałów lub surowców w budynkach, odnosi się bezpośrednio do ich magazynowania lub gromadzenia na potrzeby usług realizowanych w tych terenach. Wykluczenie odnosi się do realizacji samodzielnych obiektów magazynowych, składów i hurtowni, tj. stanowiących odrębną usługę.

o) **przyjąć uwagę**, o której mowa w **pkt 1 lit. d, tiret dziesiąte.**

W pierwszej kolejności nadmienić należy, iż wnoszący uwagę nie sprecyzował wielkości tablic i urządzeń reklamowych jakie miałyby być dopuszczone w projekcie planu. Formą uwzględnienia uwagi jest zwiększenie dopuszczalnej maksymalnej wielkości powierzchni tablic lub urządzeń umieszczanych na budynkach z 3 m^2 do 6 m^2 oraz tablic i urządzeń reklamowych wolnostojących z 6 m^2 do 9 m^2. Lokalizowanie urządzeń reklamowych o większych powierzchniach nie jest wskazane w terenach usług lokalnych w zabudowie podmiejskiej. Dominowałaby one zakłócając ład przestrzenny i wprowadzając dysharmonię w centralnej części dzielnicy, gdzie kształtować się będą nowe usługi, jak i całej okolicy. Określenie w projekcie planu wymagań dotyczących lokalizacji i wielkości tablic i urządzeń reklamowych ma na celu uporządkowanie przestrzeni w tym zakresie i wprowadzenie nowej jakości w kształtowaniu zabudowy i zagospodarowaniu tego terenu oraz stworzeniu przyjaznej i atrakcyjnej w odbiorze przestrzeni.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVIII/313/16

Rady Miasta Tychy

z dnia 28 stycznia 2016 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: Katowickiej i Zwierzynieckiej w Tychach

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015, poz. 199 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: Katowickiej i Zwierzynieckiej w Tychach należy budowa drogi publicznej oznaczonej symbolem **12 KDZ** wraz z oświetleniem,
2) inwestycje wymienione w pkt. 1 będą finansowane lub współfinansowane z budżetu Gminy Tychy lub jednostek organizacyjnych Gminy Tychy,
3) jako źródło finansowania dopuszcza się również środki zewnętrzne.