

**UCHWAŁA NR ...../...../11**  
**RADY MIASTA TYCHY**  
z dnia ..... 2011 r.

**w sprawie**

**zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru położonego przy ul. Sikorskiego 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 (tj. Dz. U. 2001 Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 w związku 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**

zgodność zmiany projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Sikorskiego w Tychach z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”, przyjętego Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.

**i uchwała**

zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Sikorskiego w Tychach, przyjętego Uchwałą Nr 0150/LI/957/06 Rady Miasta Tychy z dnia 28 września 2006 r.

**§ 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, 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie mają zastosowania w odniesieniu do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Sikorskiego 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 objętego planem.
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 4,09 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 objętego planem,
  - 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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 2) informacyjne:
  - a) istniejąca sieć wodociągowa,
  - b) istniejący rurociąg tłoczny,
  - c) istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej,
  - d) istniejąca sieć kanalizacji deszczowej,
  - e) istniejącą sieć ciepłownicza,
  - f) istniejąca napowietrzna sieć elektroenergetyczna wysokiego napięcia,
  - g) istniejąca sieć elektroenergetyczna średniego napięcia,
  - h) istniejąca sieć gazociągowa.

### § 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

- 1) **obszar planu** – wszystkie tereny objęte granicami planu;
- 2) **teren** – teren wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o ile z treści planu nie wynika inaczej, oznaczony symbolem przeznaczenia i numerem;
- 3) **przeznaczenie podstawowe** – ustalony w planie wyłączny lub przeważający sposób użytkowania terenu;
- 4) **przeznaczenie dopuszczalne** – ustalony w planie sposób użytkowania terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe i współistnieje z nim zgodnie z zasadami określonymi w planie;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy.

## § 6

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

- 1) **1US** – teren sportu i rekreacji;
- 2) **2KDX/ZP** – teren komunikacji pieszo-rowerowej.

## Rozdział 2

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

## § 7

Dla **terenu sportu i rekreacji** oznaczonego symbolem **1US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi gastronomii,
  - b) usługi handlu detalicznego,
  - c) usługi związane z poprawą wyglądu i kondycji fizycznej, w tym gabinety odnowy biologicznej, solaria, studia wizażu, odchudzania, fitness, siłownie, łaźnie i sauny, gabinety masażu, fryzjerstwo i kosmetyka,
  - d) usługi medyczne w zakresie fizjoterapii i rehabilitacji;
- 3) formę zabudowy – kształtowaną indywidualnie;
- 4) nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) wartość wskaźnika intensywności zabudowy – maks. 0,6;
- 6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maks. 40%;
- 7) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – min. 20%;
- 8) wysokość budynków – maks. 18 m, z dopuszczeniem realizacji dominant wysokościowych, dla których ustala się:
  - a) wysokość – maks. 23 m,
  - b) łączną powierzchnię liczoną w zewnętrznym obrysie ścian – maks. 20% powierzchni zabudowy;
- 9) geometrię dachów budynków – kształtowaną indywidualnie;
- 10) zakaz lokalizacji:
  - a) tymczasowych obiektów budowlanych,
  - b) nośników reklamowych.

## § 8

Dla **terenu komunikacji pieszo-rowerowej** oznaczonego symbolem **2KDX/ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – publiczny ciąg pieszo-rowerowy z zielenią urządzoną;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – droga wewnętrzna;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – min. 40%;
- 4) nakaz kształtowania ciągu pieszo-rowerowego wraz z zielenią urządzoną jako połączenia pomiędzy drogą publiczną (ul. Sikorskiego) i terenem lasu, zlokalizowanymi w sąsiedztwie obszaru planu;
- 5) dopuszczenie realizacji drogi wewnętrznej wyłącznie w północnej części terenu, jako połączenia pomiędzy układem drogowym istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, położonej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu, poza granicami obszaru planu, oraz układem drogowym terenu sportu i rekreacji oznaczonego symbolem 1US;
- 6) dopuszczenie lokalizacji elementów małej architektury, z zastrzeżeniem pkt 7 lit. c;

- 7) zakaz lokalizacji:
  - a) budynków,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych,
  - c) nośników reklamowych;
- 8) zakaz grodzenia.

### **Rozdział 3**

## **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI**

### **§ 9**

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu oraz powiązania z układem zewnętrznym poprzez drogę publiczną (ul. Sikorskiego), zlokalizowaną poza granicami planu.
2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w ilości:
  - 1) dla usług sportu i rekreacji – min. 15 miejsc parkingowych na 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 15 miejsc parkingowych;
  - 2) dla usług gastronomii:
    - a) dla restauracji, kawiarni:
      - min. 1 miejsce parkingowe na 3 miejsca konsumpcyjne wewnątrz budynku, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe,
      - min. 1 miejsce parkingowe na 6 miejsc konsumpcyjnych na zewnątrz budynku, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe,
      - min. 2 miejsca parkingowe na 3 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
    - b) dla barów, klubów – min. 1 miejsce parkingowe na 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe;
  - 3) dla usług handlu detalicznego – min. 1 miejsce parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
  - 4) dla usług związanych z poprawą wyglądu i kondycji fizycznej – min. 1 miejsce parkingowe na 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
  - 5) dla usług medycznych w zakresie fizjoterapii i rehabilitacji:
    - a) min. 4 miejsca parkingowe na 1 gabinet,
    - b) min. 2 miejsca parkingowe na 3 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe.
3. Ustala się ograniczenie możliwości lokalizacji miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na poziomie terenu do maks. 60% całkowitej ilości obliczonej zgodnie z ustaleniami ust. 2.

### **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 i przebudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz korekty ich lokalizacji i przebiegu;

- 2) zasady szczególowe:
- a) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom – nakaz obsługi z istniejącej sieci wodociągowej, którą tworzą wodociągi niskiego ciśnienia Ø 250 mm oraz wysokiego ciśnienia Ø 500 mm, zlokalizowane w granicach obszaru, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - b) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – nakaz odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach, poza granicami obszaru planu, poprzez istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej, którą tworzą kolektor sanitarny Ø 600 mm, zlokalizowany poza granicami obszaru planu, oraz kanał sanitarny Ø 400 mm, zlokalizowany w granicach obszaru planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - c) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych** – nakaz podłączenia do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej Ø 600 mm, zlokalizowanej w granicach obszaru planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - d) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – ograniczenie do dostaw z:
    - istniejącej sieci ciepłowniczej 2 x Ø 150 mm, zlokalizowanej częściowo w granicach obszaru planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
    - odnawialnych źródeł energii,
    - urządzeń zapewniających dostawę ciepła użytkowego w kogeneracji,
  - e) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – ograniczenie do dostaw z:
    - istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV, zlokalizowanej częściowo w granicach obszaru planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
    - odnawialnych źródeł energii,
    - urządzeń zapewniających dostawę energii elektrycznej w kogeneracji,
  - f) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dopuszczenie dostaw z istniejącej sieci gazociągowej niskiego ciśnienia Ø 300 mm, zlokalizowanej poza granicami 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 przepisami w zakresie gospodarki odpadami oraz według zasad określonych w „Planie gospodarki odpadami na terenie miasta Tychy”.

## Rozdział 5

### ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

#### § 11

Na terenie oznaczonym symbolem **1US** ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach w zakresie ochrony akustycznej dla „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych”.

## Rozdział 6

### SZCZEGÓLWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

#### § 12

1. Odstępuje się od ustalania szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Dopuszcza się wydzielanie działek:
  - 1) po śladzie linii rozgraniczających terenu 1US i 2KDX/ZP;
  - 2) dla realizacji ustaleń planu.

**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.