

**UCHWAŁA NR ...../...../12**

**RADY MIASTA TYCHY**

**z dnia ..... 2012 r.**

**w sprawie**

**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego  
w rejonie ulic: Grota-Roweckiego, Edukacji i Elfów w Tychach.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647), na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Inicjatyw Lokalnych i Ładu Przestrzennego,

**RADA MIASTA TYCHY**

**stwierdza,**

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Grota-Roweckiego, Edukacji i Elfów w Tychach nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”, które zostało uchwalone Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.

**i uchwała**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie  
ulic: Grota-Roweckiego, Edukacji i Elfów w Tychach, zwany dalej planem.**

**§1**

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Rozdział 1. Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2. Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) Rozdział 3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 4) Rozdział 4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 5) Rozdział 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 6) Rozdział 6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) Rozdział 7. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 8) Rozdział 8. Przepisy końcowe.

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

## §2

1. Załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną część, jest załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000, zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy” w skali 1 : 10 000 z oznaczeniem granic obszaru planu.
2. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:
  - 1) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wniesionych po jego wyłożeniu do publicznego wglądu;
  - 2) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

## §3

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

## ROZDZIAŁ 1. PRZEPISY OGÓLNE

### §4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

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

### §5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

- 1) **obszar planu** – wszystkie tereny w granicach objętych planem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) **teren** – fragment obszaru planu wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy;
- 4) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu określająca usytuowanie krawędzi ściany zewnętrznej budynku;

:: PROJEKT M.P.Z.P. :: WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU: 31.07.2012 r.-29.08.2012 r.::

- 5) **nośnik reklamowy** – urządzenie techniczne służące prezentacji reklam;
- 6) **wysokość zabudowy** – wysokość budynku wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi lub wysokość budowli stanowiącej całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, mierzona od średniego poziomu terenu na styku z budynkiem lub budowlą do najwyższej położonej części stanowiącej element obiektu budowlanego;
- 7) **zielenć urządzona** – należy przez to rozumieć zespoły zieleni ukształtowane w sposób zaplanowany, wraz z obiektami małej architektury oraz ciągami pieszymi lub rowerowymi.

## §6

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

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

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

## §7

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

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

**:: PROJEKT M.P.Z.P. :: WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU: 31.07.2012 r.-29.08.2012 r.::**

- 8) wysokość zabudowy: maks. 23 m, w tym wysokość budynków: min. 12 m, maks. 20 m, z dopuszczeniem obniżenia wysokości części budynków na nie więcej niż 25% ich powierzchni zabudowy – do 9 m;
- 9) geometria dachów – kąt nachylenia połaci dachowych – maks. 10°;
- 10) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków w granicach działek,
  - b) nośników reklamowych i szyldów:
    - wyłącznie związanych z usługami zlokalizowanymi w granicach linii rozgraniczających teren **1U**,
    - wyłącznie na elewacjach budynków w pasie o wysokości 4 m od poziomu terenu;
- 11) nakaz stosowania dla elewacji budynków:
  - a) w zakresie materiałów – tynku, ceramiki, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, szkła,
  - b) w zakresie kolorystyki – barw oznaczonych w paletcie kolorów RAL numerami: 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 7030, 7032, 7035, 7038, 7044, 7047;
- 12) nakaz realizacji wejść do budynków od strony ul. Grota-Roweckiego lub terenu **3KP** z poziomu terenu;
- 13) zakaz lokalizacji:
  - a) tymczasowych obiektów budowlanych,
  - b) bram garażowych w elewacjach budynków od strony ul. Grota-Roweckiego, lub terenu **3KP** za wyjątkiem wjazdów do garaży podziemnych, garaży wielokondygnacyjnych lub przejazdów bramowych;
- 14) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – min. 900 m<sup>2</sup>.

#### **§8**

Dla **terenu zieleni urządzonej** oznaczonego na rysunku planu symbolem **2ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zieleń urządzona;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 90 %;
- 3) nakaz urządzenia szpaleru z drzew – wzdłuż północno-zachodniej granicy obszaru planu;
- 4) zakaz lokalizacji:
  - a) tymczasowych obiektów budowlanych,
  - b) nośników reklamowych.

#### **§9**

Dla **terenu komunikacji** oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KP** ustala się:

- 1) przeznaczenie – komunikacja piesza;
- 2) dopuszczenie lokalizacji parkingów terenowych lub podziemnych;
- 3) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,0, maks. 1,7;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 10 %;
- 5) nakaz urządzenia szpaleru z drzew – wzdłuż południowo-zachodniej granicy obszaru planu i wzdłuż południowej linii rozgraniczającej teren;
- 6) zakaz lokalizacji:
  - a) tymczasowych obiektów budowlanych,
  - b) nośników reklamowych.

### §10

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

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

## ROZDZIAŁ 3.

### ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

### §11

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

## ROZDZIAŁ 4

### ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

### §12

1. Ustala się następujące **zasady** modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - 1) lokalizacje wyłącznie podziemnych sieci infrastruktury technicznej, a urządzeń infrastruktury technicznej wyłącznie wbudowanych w budynki za wyjątkiem: stacji transformatorowych, obiektów budowlanych lub urządzeń technicznych służących łączności publicznej;
  - 2) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;

:: PROJEKT M.P.Z.P. :: WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU: 31.07.2012 r.-29.08.2012 r.::

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

## ROZDZIAŁ 5 ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

### §13

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
  - a) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w § 7, 8, 9,
  - b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w § 12;
- 2) dla obszaru planu nie ustala się dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007 r. Nr 120, poz. 826).

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

### **§14**

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

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

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

### **§15**

Dla całego obszaru planu nie ustala się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

## **ROZDZIAŁ 8. PRZEPISY KOŃCOWE**

### **§16**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

### **§17**

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