UCHWAŁA NR 0150/XLVIII/1094/10

RADY MIASTA TYCHY

z dnia 28 października 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy dla obszaru położonego przy ul. Kardynała S. Wyszyńskiego

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 2001 Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) na wniosek Prezydenta Miasta, po zaopiniowaniu przez Komisję Inicjatyw Lokalnych i Ładu Przestrzennego,

Rada Miasta Tychy uchwala:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy dla obszaru położonego przy ul. Kardynała S. Wyszyńskiego.

§ 1

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:
   - Rozdział 1: Przepisy ogólne;
   - Rozdział 2: Przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
   - Rozdział 3: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
   - Rozdział 4: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
   - Rozdział 5: Zasady ochrony środowiska i przyrody;
   - Rozdział 6: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
   - Rozdział 7: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
   - Rozdział 8: Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w obszarze objętym planem nie mają zastosowania wymagania określone obowiązkowym zakresem art.15 ust. 2 pkt 4, 7, 9, 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 2

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy dla obszaru położonego przy ul. Kardynała S. Wyszyńskiego, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu.

2. Załącznikami graficznymi do niniejszej uchwały są:
   1) załącznik nr 1 - rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
   2) załącznik nr 2 - wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy” z oznaczeniem granic obszaru objętego planem.

3. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:
   1) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wniesionych po jego wyłożeniu do publicznego wglądu;

2) załącznik nr 4 - 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 jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy", które zatwierdzono Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.

§ 4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

1) obowiązujące:
   a) granice obszaru objętego planem,
   b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania z symbolem przeznaczenia terenu,
   c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
   d) strefa przestrzeni publicznej,
   e) strefy dopuszczonej lokalizacji miejsc postojowych,
   f) kierunki powiązań pieszo-rowerowych parku z otoczeniem,
   g) wejścia do parku,
   h) miejsca podłączeń do dróg publicznych,
2) informacyjne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:
   a) sieć wodociągowa,
   b) sieć kanalizacji sanitarnej,
   c) sieć kanalizacji deszczowej,
   d) sieć gazociągowa niskiego ciśnienia,
   e) sieć ciepłownicza,
   f) stacje transformatorowe.

§ 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

1) **obszar** - teren objęty granicami planu;
2) **teren** - teren wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o ile z treści planu nie wynika inaczej, oznaczony symbolem przeznaczenia;
3) **przeznaczenie podstawowe** - ustalony w planie przeważający sposób zagospodarowania lub użytkowania terenu, któremu podporządkowane są inne sposoby zagospodarowania lub użytkowania określone jako dopuszczalne;
4) **przeznaczenie dopuszczalne** - zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i niekonfliktowo współistnieje z nim na warunkach określonych w planie;
5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia wyznaczona na rysunku planu, poza którą nie może być realizowany budynek, wyznaczająca maksymalny zasięg lokalizacji krawędzi jego ściany zewnętrznej z dopuszczeniem elementów wystających takich jak: wykusze, balkony, nadwieszenia na wysokości II kondygnacji;
6) **usługi związane ze sportem i rekreacją** - różne formy edukacji sportowej, zajęć sportowych i rekreacyjnych oraz działalność służąca poprawie kondycji fizycznej;
7) **punkt handlowy** - wydzielona w budynku usługowym przestrzeń sprzedaży detalicznej lub specjalne pomieszczenie (tj. lokal sklepowy) z wnętrzem dostępnym dla klientów;
8) **usługi drobne** - punkty usług szewskich, krawieckich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, zegarmistrzowskich, ślusarskich, fryzjerskich, kosmetycznych, gabinety odnowy biologicznej, punkty napraw artykułów użytku osobistego i domowego, pralnie;
9) **usługi w zakresie kształcenia dodatkowego** - kursy i szkolenia oraz działalność wspomagająca proces nauczania;
10) **przepisy odrębne** - przepisy ustaw innych niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z aktami wykonawczymi.

§ 6

W planie wyznacza się teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem **U**, którego linie rozgraniczające pokrywają się z granicami obszaru objętego planem.

§ 7

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą stosuje się przepisy odrębne.

Rozdział 2
PRZEZNACZENIE, PARAMETRY, WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

§ 8

1. Dla **terenu zabudowy usługowej** oznaczonego symbolem **U** ustala się następujące przeznaczenia:
   1) przeznaczenie podstawowe - usługi w zakresie:
      a) usługi typu biurowego,
      b) usługi bankowe,
      c) usługi edukacji,
      d) usługi w zakresie kształcenia dodatkowego,
      e) usługi kultury,
      f) usługi zdrowia,
      g) usługi związane ze sportem i rekreacją,
      h) usługi hotelowe,
      i) usługi gastronomii,
      j) usługi handlu detalicznego z wykluczeniem stacji paliw i salonu samochodowego,
      k) usługi drobne;
   2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania i ochrony ładu przestrzennego:
   1) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
   2) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu: max 35%, z dopuszczeniem realizacji wyłącznie jednego obiektu o powierzchni zabudowy min 600 m^2;
   3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: min 20% powierzchni terenu, przy czym w strefie przestrzeni publicznej oznaczonej na rysunku planu uwzględnienie realizacji zieleni urządzonej w ilości, o której mowa w **pkt.11 lit b**;
   4) geometria dachów: dachy płaskie, tj. o kącie nachylenia głównych połaci dachowych max 10^0;
   5) wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9 m;
   6) dopuszczenie realizacji usług handlu w formie punktów handlowych, przy czym pojedynczy punkt handlowy nie może przekroczyć 10% powierzchni użytkowej obiektu usługowego;
   7) nakaz lokalizacji usług wyłącznie w obiekcie, z dopuszczeniem realizacji sezonowych ogródków gastronomicznych;
   8) zakaz realizacji obiektów jednoprzestrzennych typu halowego;
   9) nakaz wbudowania zapleczy gospodarczo-magazynowych usług w obiekt usługowy z zakazem lokalizacji zewnętrznych placów gospodarczych służących m.in. do składowania opakowań i odpadów;
   10) nakaz szczególnego kształtowania otoczenia zabudowy i stref wejściowych do budynku poprzez:
      a) nawierzchnie zakomponowane plastycznie,
      b) jednorodne stylowo elementy małej architektury i oświetlenie,
      c) zieleń urządzoną;
   11) w strefie przestrzeni publicznej oznaczonej na rysunku planu ustala się nakaz:

a) wykształcenia placu o nawierzchni zakomponowanej plastycznie (np. zróżnicowanej fakturowo, kolorystycznie),
b) realizacji zieleni urządzonej w ilości min 10% powierzchni całej strefy,
c) stosowania elementów małej architektury i oświetlenia jednorodnych stylowo,
d) uwzględnienia w zagospodarowaniu strefy kierunków powiązań pieszo-rowerowych parku z otoczeniem oraz wejść do parku oznaczonych na rysunku planu, przy czym szerokość pasa terenu przeznaczonego na urządzenie ciągu pieszo-rowerowego pomiędzy strefami dopuszczonej lokalizacji miejsc postojowych: min 10 m;
e) zapewnienia dojazdu z drogi publicznej do piaskownika, zlokalizowanego po wschodniej stronie obszaru objętego planem dla umożliwienia jego konserwacji;

12) zakaz lokalizacji:
a) obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów towarzyszących i obsługujących okolicznościowe imprezy, festyny, jarmarki itp.,
b) wolnostojących reklam typu „billboard”;

13) zakaz grodzenia terenu;

14) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów wyłącznie w strefach oznaczonych na rysunku planu, przy czym w przypadku miejsc postojowych realizowanych w strefie przestrzeni publicznej nakaz kształtowania zieleni urządzonej od strony tej przestrzeni;

15) w zakresie miejsc postojowych ustala się:
a) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów przyjmując jako minimum:
- dla banków oraz usług typu biurowego - 1 miejsce postojowe na każde 20 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla powierzchni użytkowej mniejszej niż 20 m^2,
- dla usług zdrowia:
  - przychodnie, gabinety lekarskie - 4 miejsca postojowe na 1 gabinet oraz 2 miejsca postojowe na 3 stanowiska pracy,
  - laboratoria medyczne - 1 miejsce postojowe na 25 m^2 powierzchni użytkowej,
- dla handlu – 1 miejsce postojowe na 50m^2 powierzchni handlowej,
- dla usług kultury, odnowy biologicznej - 1 miejsce postojowe na 10 m^2 powierzchni użytkowej,
- dla usług rekreacji - 1 miejsce postojowe na 5 użytkowników,
- dla usług gastronomii - 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne oraz 1 miejsce postojowe na 4 pracowników,
- dla usług edukacji - 1 miejsce postojowe na 10 słuchaczy oraz 1 miejsce postojowe na 4 pracowników,
- dla hoteli - 1 miejsce postojowe na 1 pokój oraz 2 miejsca postojowe na 3 stanowiska pracy,
- dla innych usług – 1 miejsce postojowe na 25 m^2 powierzchni użytkowej,

b) dopuszczenie realizacji parkingów jako podziemne i naziemne, przy czym min 30% miejsc postojowych dla samochodów należy realizować jako naziemne,
c) dla parkingów naziemnych nakaz realizacji max co 4 miejsca postojowe dla samochodów pasa zieleni, o szerokości min 2,5 m i długości 1 miejsca postojowego, z nasadzeniami drzew,
d) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów przyjmując jako minimum 1 miejsce na 100 m^2 powierzchni użytkowej budynku usługowego, z możliwością ich lokalizacji w całym obszarze objętym planem, w tym w strefie dopuszczonej lokalizacji miejsc postojowych oznaczonej na rysunku planu.

Rozdział 3
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 9

Ustala się obsługę obszaru objętego planem z dróg publicznych (tj.: Al. Niepodległości i ul. Kardynała S. Wyszyńskiego), wyłącznie poprzez włączenia w miejscach oznaczonych na rysunku planu.

Rozdział 4
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 10

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

1) dopuszczenie korekty przebiegu istniejących i projektowanych sieci oraz lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenu i innych ustaleń w planie;
2) nakaz uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenów przyległych do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - wynikających z obowiązujących przepisów.

§ 11

Ustala się **zaopatrzenie w wodę** poprzez istniejące wodociągi:

1) Ø350 mm - zlokalizowany w ul. Kardynała S. Wyszyńskiego;
2) Ø400 mm - częściowo zlokalizowany w granicach planu.

§ 12

Ustala się **odprowadzenie ścieków sanitarnych** do istniejącego kanału Ø400 mm w ul. Kardynała S. Wyszyńskiego z dopuszczeniem wykorzystania istniejącego kanału Ø200 mm zlokalizowanego w obszarze objętym planem.

§ 13

Ustala się **odprowadzenie wód opadowych** do stawu Polkowiec zlokalizowanego poza obszarem objętym planem poprzez:

1) istniejący kanał deszczowy Ø1000 mm;
2) istniejący kanał Ø400/300 mm.

§ 14

Ustala się **zaopatrzenie w ciepło** poprzez dostawę ciepła z miejskiej sieci ciepłowniczej, tj. magistrali 2CA Ø 500 mm zlokalizowanej w Al. Niepodległości.

§ 15

Ustala się **zaopatrzenie w energię elektryczną** poprzez:

1) istniejący układ sieci i urządzeń elektroenergetycznych średniego napięcia - zlokalizowany poza granicami planu - tj.:
   a) stację transformatorową 20/0,4kV nr T-43 „Tychy” z zamontowanym transformatorem o mocy 315kVA,
   b) stację transformatorową 20/0,4kV nr T-60 „Tychy” z zamontowanym transformatorem o mocy 250kVA,
   c) stację transformatorową 20/0,4kV nr T-62 „Tychy” z zamontowanym transformatorem o mocy 250kVA,
   d) kablowe linie elektroenergetyczne 20kV;
2) istniejącą i projektowaną kablową sieć niskiego napięcia 0,4kV.

§ 16

Ustala się **zaopatrzenie w gaz** poprzez gazociągi niskiego ciśnienia: Ø150 mm w Al. Niepodległości i Ø200 mm w ul. Kardynała S. Wyszyńskiego - zlokalizowane poza obszarem objętym planem.

§ 17

Ustala się **łączność telekomunikacyjną** poprzez:

1) rozwój telekomunikacji w oparciu o istniejącą sieć telekomunikacji oraz rozbudowę i budowę nowych sieci i urządzeń, dopuszczając możliwość obsługi przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci;
2) realizację obiektów telekomunikacyjnych w ilości odpowiadającej potrzebom planowanej inwestycji;
3) prowadzenie linii teletechnicznych w kanalizacji teletechnicznej, bądź w postaci kabli ziemnych.

§ 18

W zakresie **gospodarki odpadami** ustala się wywóz odpadów stałych wg zasad określonych w „Planie gospodarki odpadami na terenie miasta Tychy".

Rozdział 5
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

§ 19

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) stosowanie na terenach parkingów - urządzeń do odprowadzania wód opadowych, wyposażonych w separatory związków ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) zakaz powodowania konfliktów i uciążliwości przekraczających granice działki do której inwestor/właściciel posiada tytuł prawny w zakresie: hałasu, światła o dużym natężeniu, intensywnych woni oraz przekraczania standardów i norm w zakresie ochrony środowiska.

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

§ 20

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) pod urządzenia infrastruktury technicznej;
   2) pod obsługę komunikacyjną, w tym miejsca postojowe;
   3) dla realizacji innych ustaleń planu, przy czym podziału można dokonać wyłącznie w linii, wyznaczonej przez nieprzekraczalną linię zabudowy, prowadzonej od strony strefy przestrzeni publicznej na całej szerokości terenu, z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy przy tej granicy działki.

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

§ 21

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych planem w wysokości **30%**.

Rozdział 8
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 22

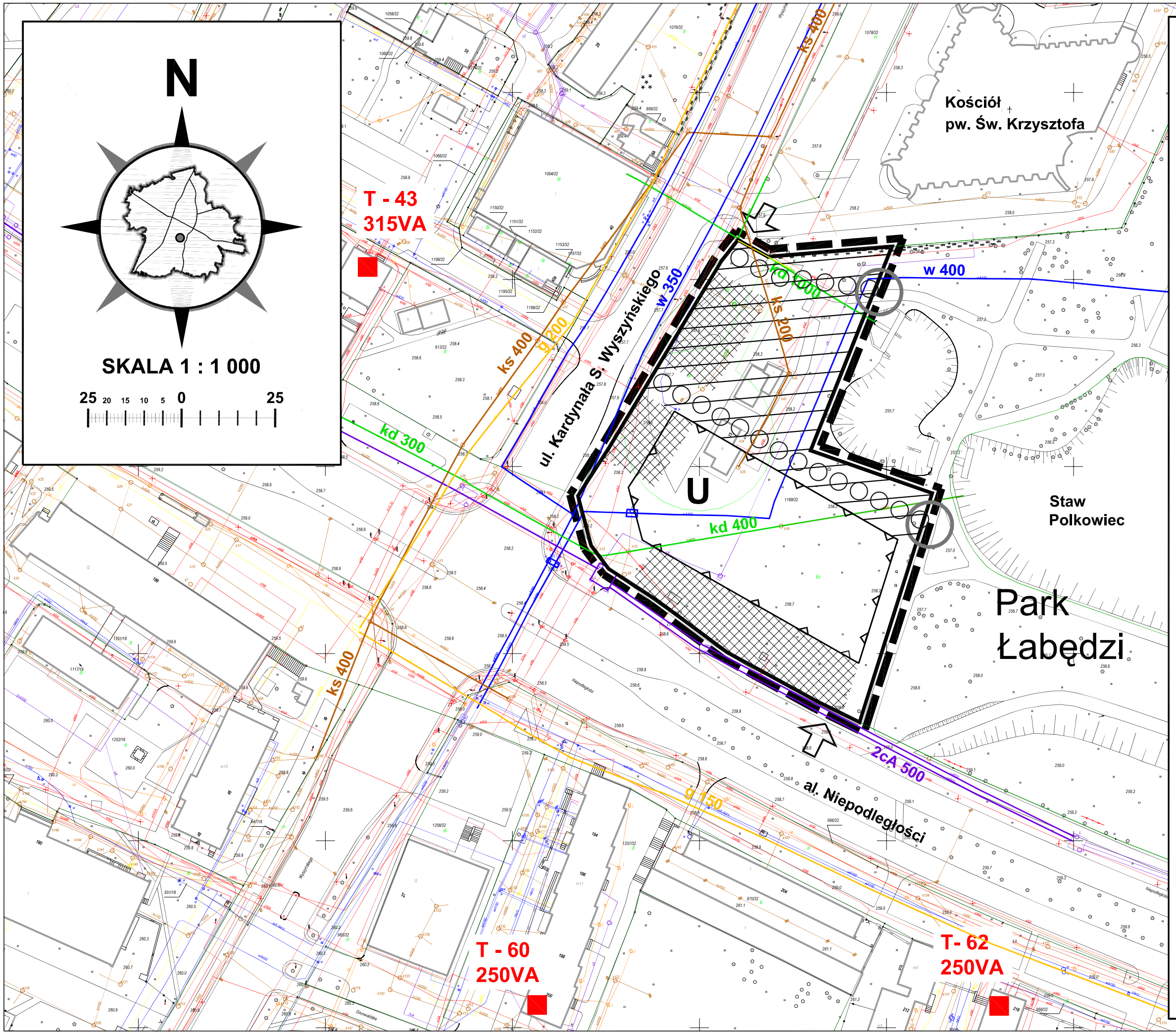
Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 23

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

Przewodniczący
Rady Miasta Tychy

/-/ mgr Zygmunt Marczuk



ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR 0150/XLVIII/1094/10
RADY MIASTA TYCHY
Z DNIA 28 pazdziernika 2010 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TYCHY DLA OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. KARDYNAŁA S. WYSZYŃSKIEGO

RYSUNEK PLANU - OZNACZENIA

- granice obszaru objetego planem
- linie rozgraniczajace tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarownia
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- U — teren zabudowy usługowej
- strefa przestrzeni publicznej
- strefy dopuszczonej lokalizacji miejsc postojowych
- kierunki powiązań pieszo-rowerowych parku z otoczeniem
- wejścia do parku
- miejsca podłączeń do dróg publicznych

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- w400, w350 — sieć wodociągowa
- ks400, ks200 — sieć kanalizacji sanitarnej
- kd300, kd400, kd1000 — sieć kanalizacji deszczowej
- g150, g200 — sieć gazociągowa niskiego ciśnienia
- 2cA500 — sieć ciepłownicza
- stacje transformatorowe

ZAŁĄCZNIK NR 2

DO UCHWAŁY NR 0150/XLVIII/1094/10
RADY MIASTA TYCHY
Z DNIA 28 października 2010 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TYCHY

OZNACZENIA

Granice opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy dla obszaru położonego przy ul. Kardynała S. Wyszyńskiego

GRANICE MIASTA

TERENY OTWARTE

- LASY WRAZ Z LEŚNICZÓWKAMI
- DOLINY I OBNIŻENIA DOLINNE PEŁNIĄCE ROLĘ KORYTARZY EKOLOGICZNYCH
- WODY OTWARTE
- TERENY ROLNE Z MOŻLIWOŚCIĄ PRZEKSZTAŁCEŃ W ZALEŻNOŚCI OD POTRZEB DO PRZESĄDZENIA W PLANACH MIEJSCOWYCH
- GRANICA TERENÓW O POTENCJALNYCH MOŻLIWOŚCIACH FRAGMENTARYCZNEGO ZAGOSPODAROWANIA PO OPRACOWANIU SZCZEGÓŁOWEJ WALORYZACJI PRZYRODNICZEJ
- STREFA EKOTONOWA

TERENY ZAINWESTOWANE

- TERENY ZABUDOWY WIELORODZINNEJ WRAZ Z USŁUGAMI STOPNIA PODSTAWOWEGO
- TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ WRAZ Z USŁUGAMI STOPNIA PODSTAWOWEGO
- TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM ZORGANIZOWANEJ ZABUDOWY WIELORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
- TERENY USŁUG STOPNIA PONADPODSTAWOWEGO
- TERENY CENTRUM OGÓLNOMIEJSKIEGO
- TERENY USŁUG LOKALNYCH (CENTRA DZIELNICOWE)
- TERENY WIELOPROFILOWYCH USŁUG OGÓLNOMIEJSKICH I PONADLOKALNYCH
- WIELOFUNKCYJNE TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ O CHARAKTERZE WYTWÓRCZYM
- TERENY SPORTU I REKREACJI
- TERENY REKREACJI Z DOPUSZCZENIEM GOSPODARKI RYBNEJ
- TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- TERENY CMENTARZY
- TERENY OGRÓDKÓW DZIAŁKOWYCH
- TERENY OGRÓDKÓW DZIAŁKOWYCH Z MOŻLIWOŚCIĄ PRZEKSZTAŁCEŃ W ZALEŻNOŚCI OD POTRZEB DO PRZESĄDZENIA W PLANACH MIEJSCOWYCH
- TERENY KOMUNALNEJ OBSŁUGI MIASTA Z DOPUSZCZENIEM DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ
- LINIE KOLEJOWE WRAZ Z PRZYSTANKAMI
- DROGI I ULICE
- REZERWA TERENU DLA TRASY O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

ZMIANY "STUDIUM ..."

GRANICE TERENÓW OBJĘTYCH ZMIANAMI W TYM:

I/1 – I/2	TERENY OBJĘTE ZMIANĄ WPROWADZONĄ UCHWAŁĄ NR 0150/XXXIII/622/05 RADY MIASTA TYCHY Z DNIA 31 MARCA 2005
II	TEREN OBJĘTY ZMIANĄ WPROWADZONĄ UCHWAŁĄ NR 0150/LI/956/06 RADY MIASTA TYCHY Z DNIA 28 WRZEŚNIA 2006
III/1 – III/7	TERENY OBJĘTE ZMIANĄ WPROWADZONĄ UCHWAŁĄ NR 0150/XII/249/07 RADY MIASTA TYCHY Z DNIA 27 WRZEŚNIA 2007

Załącznik nr 3

do Uchwały Nr 0150/XLVIII**/**1094**/10**

Rady Miasta Tychy

z dnia 28 października 2010 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy dla obszaru położonego przy ul. Kardynała S. Wyszyńskiego

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

1. Rada Miasta Tychy stwierdza, że:

   1) do wyłożonego do publicznego wglądu – w terminie od 18 maja 2010r. do 17 czerwca 2010r. – projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy dla obszaru położonego przy ul. Kardynała S. Wyszyńskiego wniesione zostały uwagi pismem z dnia 26 maja 2010 r. (data wpływu: 28 maja 2010 r.) złożone przez Pana Bartosza Bosowiec, zam. przy ul. Reja 25/1 w Tychach, dotyczące:
      a) wprowadzenia:
         - w obszarze przestrzeni publicznej (§ 8 ust. 2 pkt 11 lit. d) nakazu zapewnienia powiązań rowerowych parku z otoczeniem,
         - zmiany terminu „wejścia" na „wejścia/wjazdy";
      b) wprowadzenia nakazu zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów w liczbie:
         - przy normie opartej o powierzchnię – jak dla samochodów,
         - w pozostałych przypadkach – 1 miejsce postojowe na każde miejsce konsumpcyjne, pracownika, użytkownika, słuchacza;
      c) dopuszczenia lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów w całym obszarze;
      d) wprowadzenia nakazu lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów w pobliżu wejść do obiektów usługowych;
      e) wprowadzenia nakazu stosowania stojaków rowerowych trwale mocowanych do podłoża i umożliwiających:
         - oparcie roweru ramą,
         - spięcie kłódką rowerową U-lock jednocześnie przedniego i tylnego koła i ramy do stojaka,
         - spięcie kłódką rowerową U-lock jednocześnie tylnego koła i ramy do stojaka.

   2) do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu – w terminie od 31 sierpnia 2010 r. do 28 września 2010 r. - projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy dla obszaru położonego przy ul. Kardynała S. Wyszyńskiego wniesione zostały następujące uwagi, tj.:
      a) uwagi złożone przez Prezesa Zarządu Europejskiej Spółki Rozwoju Komunalnego i Regionalnego DEKOM sp. z o.o. Panią Monikę Dehler wniesione pismem z dnia 12 października 2010 r. (data wpływu: 12.10.2010 r.), dotyczące:

- zmiany ustaleń w zakresie geometrii dachu na: dach dwuspadowy, symetryczny, o kacie nachylenia max 22°, pokryciu z dachówki betonowej,
- zmiany ustaleń w zakresie wysokości zabudowy na: 1 kondygnacja nadziemna, max 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9 m,
- dopuszczenia realizacji pojedynczego (samodzielnego) obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży do 1100 m^2,
- dopuszczenia umiejscowienia pylonu reklamowego z logo obiektu handlowego o wysokości do max 5 m,
- dopuszczenia umiejscowienia prasy do kartonów (zamknięty metalowy kontener) przy budynku usługowym na terenie zewnętrznym;

b) uwagi złożone przez Państwa Teresę i Benedykta Ślosarczyk, zam. w Tychach przy ul. Paprocańskiej 74 (właścicieli działki nr 1168/32) wniesionej pismem z dnia 6 października 2010 r. (data wpływu: 12.10.2010 r.) - dotyczące:
- braku uzasadnienia dla jednego z dwóch powiązań pieszo-rowerowych od ul. Kardynała S. Wyszyńskiego w stronę parku, tj. biegnącego przez środek działki,
- brak uzasadnienia dla przeznaczenia prawie połowy działki dla tzw. przestrzeni publicznej,
- braku zgody na rezerwę terenu dla urządzenia ciągu pieszo-rowerowego o szerokości wynoszącej minimum 10 m,
- braku podstaw do narzucenia powierzchni zabudowy obiektu wynoszącej minimum 600 $m^{2,}$
- nieuwzględnienia w proponowanym sposobie zagospodarowania terenu sieci i urządzeń podziemnych infrastruktury technicznej stanowiących kolizję z proponowaną w projekcie planu lokalizacją zabudowy,
- przyjętej stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30 % i skutków ekonomicznych,

2. Rada Miasta Tychy postanawia:

1) przyjąć w części uwagi, o których mowa w **ust. 1 pkt 1**, tj. wniesione do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 18 maja 2010r. do 17 czerwca 2010r., przedstawiając poniższe uzasadnienie:

a) **ad. ust. 1 pkt 1 lit. a:**
W projekcie planu wprowadza się stosowne zmiany wynikające z przyjęcia uwagi, o której mowa w ust. 1 pkt 1 lit. a tiret pierwszy, dotyczącej wprowadzenia w obszarze przestrzeni publicznej nakazu zapewnienia powiązań rowerowych z otoczeniem, poprzez zastąpienie terminu „powiązania piesze" terminem „powiązania pieszo-rowerowe". Tym samym oznaczone na rysunku planu „wejścia" traktowane będą jako wejścia dla pieszych i wjazdy dla rowerów, z wykluczeniem innych pojazdów, dlatego też nie uznaje się za konieczne wprowadzenie zmiany terminu „wejścia" na „wejścia/wjazdy", zgodnie z uwagą o której mowa w ust. 1 pkt 1 lit. a tiret drugi;

b) **ad. ust. 1 pkt 1 lit. b:**
W planie przyjęte zostaną standardy parkowania dla rowerów w ilości: 1 miejsce postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej budynku usługowego, co uznaje się za wskaźnik wystarczający w przypadku miejsc postojowych dla rowerów realizowanych w obszarze objętym granicami planu. Proponowane standardy w ilości określonej w uwadze, o której mowa w ust. 1 pkt 1 lit. b tiret pierwszy i drugi, są znacznie zawyżone, biorąc pod uwagę lokalizację terenu w strukturze miasta, użytkowanie i zagospodarowanie terenów sąsiednich, jak również - określone ustaleniami planu - parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy;

c) **ad. ust. 1 pkt 1 lit. c:**
W obszarze objętym granicami planu nie zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów. Tym samym są one dopuszczone i nie wymagają literalnego wprowadzenia tego typu dopuszczenia jako ustalenia planu. Plan odnosi się do elementów małej architektury, a takimi są również stojaki dla rowerów, czyli w zagospodarowaniu terenu można uwzględnić te elementy i je realizować;

d) **ad. ust. 1 pkt 1 lit d:**
Szczegółowa lokalizacja miejsc postojowych wynikać będzie z rozwiązań projektowych przyjętych na etapie projektu budowlanego, w tym rozwiązań funkcjonalnych obiektu i sposobu zagospodarowania terenu. Obszar objęty granicami planu stanowi stosunkowo niewielką powierzchnię, a ustalenia planu nakazują realizację miejsc postojowych przypisując je do usług dopuszczonych na tym terenie, w związku z tym termin „w pobliżu", przyjmując że jest on bliżej nie sprecyzowany, zawiera się w tym obszarze;

e) **ad. ust. 1 pkt 1 lit. e:**
Do kompetencji planu nie należy określanie formy czy możliwości zabezpieczania pojazdów oraz sposobu mocowania elementów małej architektury, do których należą również stojaki dla rowerów. W związku z powyższym odrzuca się uwagę dotyczącą wprowadzenia jako ustalenie planu zapisu w formie nakazu odnoszącego się do sposobu mocowania stojaków na rowery. Stojaki stanowią elementy małej architektury i jako takie dopuszczone są w obszarze objętym planem.

2) odrzucić uwagi wniesione do projektu planu powtórnie wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 31 sierpnia 2010 r. do 28 września 2010 r., o których mowa w **ust. 1 pkt. 2**, przedstawiając poniższe uzasadnienie:

a) **ad. ust. 1 pkt 2 lit. a tiret pierwszy, drugi i piąty:**
W ustaleniach planu przyjęta geometria dachu dla budynków realizowanych w obszarze objętym przedmiotowym planem wynika z uwarunkowań otoczenia, gdzie istniejąca zabudowa zarówno mieszkaniowa jak i usługowa, w ukształtowanych już obszarach, charakteryzuje się dachami płaskimi. Podobnie przyjęta wysokość budynków jest wynikiem analizy wysokości zabudowy o podobnych funkcjach w najbliższym otoczeniu. Analizą nie objęto budynku kościoła, stanowiącego dominantę przestrzenną, ze względu na indywidualną formę architektoniczną i gabaryty.
Z uwagi na lokalizację obszaru objętego granicami planu w strukturze miasta oraz jego sąsiedztwo - tj. położenie przy Al. Niepodległości (będącej jednym z głównych wjazdów do miasta od strony wschodniej), w bezpośrednim sąsiedztwie parku oraz obiektu sakralnego – teren ten wymaga szczególnego kształtowania zabudowy i jej otoczenia. Ranga tego obszaru decyduje o specyficznych warunkach jego zainwestowania, to też w projekcie planu wskazano przestrzeń publiczną dla której określono zasady jej kształtowania, a dla planowanej zabudowy stanowiącej obudowę tej przestrzeni ustalono konkretne wymagania. Stąd też wynika zakaz lokalizacji zewnętrznych placów gospodarczych służących do składowania opakowań i odpadów oraz nakaz wbudowania zapleczy gospodarczo-magazynowych w budynek usługowy.

b) **ad. ust. 1 pkt 2 lit. a tiret trzeci:**
Za niezasadną uznaje się uwagę dotyczącą dopuszczenia realizacji pojedynczego (samodzielnego) obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży do 1100 m^2 ponieważ ustalenia planu nie zakazują lokalizacji takiego obiektu, nakazując jedynie realizację usług handlu w budynku dwukondygnacyjnym oraz wyłącznie w formie punktów handlowych, dla których w projekcie planu ustalono maksymalną powierzchnię jednego punktu jako 10% powierzchni

użytkowej całego obiektu usługowego. Łączna powierzchnia sprzedaży tych punktów może wynosić 1100 m^2.

c) **ad. ust. 1 pkt 2 lit. a tiret czwarty:**
Za niezasadną uznaje się uwagę dotyczącą dopuszczenia umiejscowienia pylonu reklamowego z logo obiektu handlowego o wysokości do max 5 m, ponieważ ustalenia planu nie zakazują lokalizacji wolnostojących elementów z logo firmy, a zakaz dotyczy wyłącznie wolnostojących nośników reklamowych typu „bilbord".

d) **ad. ust. 1 pkt 2 lit. b tiret pierwszy:**
Proponowane dwa kierunki powiązań pieszo-rowerowych parku z otoczeniem są wynikiem przyjętych w projekcie planu rozwiązań, które zakładają wykształcenie przestrzeni publicznej w rejonie kościoła, parku i projektowanych usług w miejscu koncentracji obiektów usługowych w otoczeniu i w związku z tym intensywniejszego ruchu pieszego.
Wskazanie dwóch lokalizacji zapewniających powiązania z bezpośrednim sąsiedztwem, tj. w części północnej i środkowej obszaru objętego granicami planu uzasadniają istniejące już ciągi piesze oraz wejścia do parku wyznaczone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego Park Łabędzi. W projekcie planu ciągi pieszo-rowerowe z założenia wyznaczają granice przestrzeni publicznej kształtowanej w formie placu z elementami małej architektury i zielenią urządzoną. Ciąg pieszo-rowerowy na osi wejścia do parku, równoległej do Al. Niepodległości, projektowany po południowej stronie przestrzeni publicznej wykształcony jest jako przestrzenna kontynuacja ciągu komunikacyjnego zlokalizowanego po drugiej stronie ul. Kardynała S. Wyszyńskiego. Jednocześnie obsługiwać może usługi w zabudowie usługowej, którą ustalenia planu dopuszczają w południowej części terenu.

e) **ad. ust. 1 pkt 2 lit. b tiret drugi:**
Przyjęta powierzchnia terenu przewidziana do zagospodarowania jako przestrzeń publiczna zdeterminowana jest lokalizacją wejść do Parku Łabędzi wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sporządzonym dla terenu parku. Wynika również z możliwości racjonalnego zagospodarowania tej przestrzeni, w tym zarówno dla potrzeb „codziennego użytkownika" jak i w przypadku organizacji imprez plenerowych typu: kiermasz, festyn, wystawa itp., biorąc pod uwagę wielkość strefy dopuszczonej lokalizacji miejsc postojowych wyznaczonej w granicach przestrzeni publicznej.
Miejsce lokalizacji tej przestrzeni wynika również z jednej strony z zachowania dystansu nowej zabudowy usługowej od istniejącego założenia sakralnego, z drugiej strony z wykształcenia - poprzez dopuszczenie lokalizacji zabudowy wyłącznie w południowej części terenu – dodatkowej pierzei stanowiącej (obok już istniejących w formie zieleni wysokiej parku i budynku kościoła) zamknięcie placu od strony południowej w celu wytworzenia kameralnego, przyjaznego klimatu tego miejsca z dystansem od głównego skrzyżowania ruchliwych arterii komunikacyjnych.

f) **ad. ust. 1 pkt 2 lit. b tiret trzeci:**
Zapis ustaleń projektu planu został błędnie zinterpretowany przez składających uwagę ponieważ zapisy plany wskazują na konieczność rezerwy pasa terenu przeznaczonego na urządzenie ciągu pieszo-rowerowego pomiędzy strefami dopuszczonej lokalizacji miejsc postojowych o szerokości minimum 10 m, a nie nakazuje realizacji ciągu pieszo-rowerowego o takiej szerokości na całej jego długości. Ustalone minimum stanowić ma dystans pomiędzy parkingami – o ile parking taki będzie realizowany – w celu atrakcyjnego zagospodarowania przejść pieszo-rowerowych stanowiących wejście w przestrzeń publiczną i dojście do parku. W tym pasie na długości

strefy miejsc postojowych wskazane jest urządzenie terenu nie tylko poprzez wydzielenie ścieżki pieszo-rowerowej, ale zagospodarowanie zakomponowaną zielenią, elementami małej architektury czy realizację oświetlenia.

g) **ad. ust. 1 pkt 2 lit. b tiret czwarty:**
Przyjęta w projekcie planu minimalna powierzchnia zabudowy dla jednego budynku wynosząca 600 m^2 wynika z analizy otoczenia, gdzie powierzchnia zabudowy obiektów o funkcjach podobnych do dopuszczonych w obszarze planu to minimum 639 m^2, a ustalenia planu nie wykluczają możliwości realizacji więcej niż jednego budynku. Plan miejscowy zgodnie z obowiązującymi przepisami określa zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a jednym z elementów są ustalane parametry i wskaźniki w zakresie kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanej zabudowy. Regulacje planu dotyczące formowania zabudowy mają na celu harmonijne wkomponowanie nowoprojektowanych obiektów w istniejącą tkankę o ukształtowanym charakterze, tak aby nowe realizowane elementy struktury przestrzennej nie stanowiły elementów dysharmonizujących.
W projekcie planu ustalono wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających, która wynosi maksimum 35%. Wyznaczono również nieprzekraczalną linię zabudowy. Wynika z tego, że w tym obszarze może być zrealizowany obiekt lub obiekty o powierzchni zabudowy większej niż 600 m^2, jednak przy zachowaniu: podanego ww. wskaźnika, lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym nieprzekraczającymi liniami zabudowy i przy uwzględnieniu innych ustaleń planu.

h) **ad. ust. 1 pkt 2 lit. b tiret piąty:**
Za niezasadną uznaje się uwagę dotyczącą nieuwzględnienia w proponowanym w projekcie planu sposobie zagospodarowania terenu sieci i urządzeń podziemnych infrastruktury technicznej. W projekcie rysunku planu zostały one wprowadzone jako oznaczenia informacyjne, a ustalenia planu w zakresie przyjętych parametrów i wskaźników są realne i umożliwiają realizację zabudowy zarówno przy uwzględnieniu istniejących ww. uwarunkowań, jak i dopuszczają korektę przebiegu i możliwość przełożenia sieci.

i) **ad. ust. 1 pkt 2 lit. b tiret szósty:**
Za niezasadną uznaje się uwagę dotyczącą stawki procentowej na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz uwagę dotyczącą postępowania w przypadku spadku wartości nieruchomości.
Określenie ww. stawki pobieranej jednorazowo w przypadku zbycia nieruchomości przez właściciela w okresie do pięciu lat po uchwaleniu planu miejscowego jest obowiązkowe, zgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
Ustawa przewiduje również wypłatę odszkodowań właścicielowi w przypadku obniżenia wartości nieruchomości na skutek ustaleń planu. W obu przypadkach podstawą do działań są operaty szacunkowe.

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr 0150/XLVIII**/**1094**/10**
Rady Miasta Tychy
z dnia 28 października 2010 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 miasta Tychy dla obszaru położonego przy ul. Kardynała S. Wyszyńskiego

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

1) Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Tychy, wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy dla obszaru położonego w przy ul. Kardynała S. Wyszyńskiego zalicza się budowę placu jako przestrzeni publicznej z ciągami pieszymi wraz z oświetleniem.

2) Inwestycja wymieniona w pkt 1 będzie finansowana z budżetu Gminy Tychy

3) Jako źródło finansowania dopuszcza się również środki zewnętrzne.

Rada Miasta
Tychy