UCHWAŁA NR 0150/...../...../10
RADY MIASTA TYCHY
z dnia ..... 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,
   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,
   e) strefa przestrzeni publicznej,
   f) strefy dopuszczonej lokalizacji miejsc postojowych,
   g) kierunki powiązań pieszych parku z otoczeniem,
   h) wejścia do parku,
   i) miejsca podłączeń do dróg publicznych,
2) informacyjne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:
   a) sieć wodociągowa,
   b) sieć kanalizacji sanitarnej,
   c) sieć kanalizacji deszczowej,
   d) siec 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 jego elewacji 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, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej.

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 50%, 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 min 10% powierzchni tej strefy;
   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 i aranżacji strefy kierunków powiązań pieszych parku z otoczeniem oraz wejść do parku oznaczonych na rysunku planu, przy czym szerokość pasa terenu przeznaczonego na urządzenie ciągu pieszego 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 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 odpowiedniej ilości miejsc w stosunku do rodzaju usług 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 należy realizować jako naziemne,
c) dla parkingów naziemnych nakaz realizacji max co 4 miejsca postojowe pasa zieleni, o szerokości min 2,5 m i długości 1 miejsca postojowego, z nasadzeniami drzew z dopuszczeniem krzewów jako uzupełnień.

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) prowadzenie nowo budowanych sieci w obrębie: dróg, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych oraz zieleni;
2) dopuszczenie korekty przebiegu istniejących i projektowanych sieci oraz lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenu i innych ustaleń w planie;
3) 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, z dopuszczeniem jego przełożenia.

§ 12

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

§ 13

Ustala się **odprowadzenie wód opadowych**:

1) do stawu Polkowiec poprzez istniejący kanał deszczowy Ø1000 mm;
2) istniejący kanał Ø400/300 mm odprowadzający ścieki do stawu Polkowiec, z dopuszczeniem jego przełożenia.

§ 14

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