



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 26 lutego 2013 r.

Poz. 1867

### UCHWAŁA NR XXVI/576/13 RADY MIASTA TYCHY

z dnia 31 stycznia 2013 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Jaroszowickiej i Długiej 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 jedn. Dz. U. 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. 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,**

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Jaroszowickiej i Długiej w Tychach jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”, przyjętym 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: Jaroszowickiej i Długiej w Tychach.

§ 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 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie mają zastosowania w odniesieniu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Jaroszowickiej i Długiej 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 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 12,4 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 oznaczeniem w legendzie rysunku planu,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) informacyjne:
  - a) istniejąca sieć wodociągowa,
  - b) istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej,
  - c) istniejąca sieć kanalizacji deszczowej,
  - d) istniejąca napowietrzna sieć elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV,
  - e) istniejąca stacja transformatorowa,
  - f) istniejąca sieć gazociągowa średniego ciśnienia,
  - g) istniejący rów melioracyjny,
  - h) granica obszaru zasilania Użytkowego Poziomu Wód Podziemnych UPWP QII,
  - i) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego "Łędziny".

§ 5. Pojęcia użyte w planie oznaczają:

- 1) **obszar planu** – wszystkie tereny objęte granicami 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) **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 późn. zm.);

- 5) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektów budowlanych, w tym: 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 najniższej położonego wejścia do budynku albo od poziomu posadowienia budowli, obiektu tymczasowego lub małej architektury do najwyższego położonego elementu obiektu budowlanego;
- 6) **budynek usługowy** – budynek przeznaczony w całości na potrzeby usług;
- 7) **budynek mieszkalno-usługowy** – budynek z wydzielonym lokalem mieszkalnym oraz lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni całkowitej przekraczającej 30% powierzchni całkowitej tego budynku;
- 8) **układ kalenicowy** – sposób usytuowania budynku, którego dach zwrócony jest najdłuższym odcinkiem kalenicy równoległe do nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu;
- 9) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych maks.  $10^0$ .

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

- 1) **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **7KDL** – teren dróg publicznych;
- 3) **8KDW**, **9KDW**, **10KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

## **Rozdział 2.**

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

§ 7. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN** i **6MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczenie realizacji budynków usługowych oraz budynków mieszkalno-usługowych wyłącznie od strony terenu **7KDL** oraz ul. Jaroszewickiej, zlokalizowanej poza granicami obszaru planu, z nakazem zapewnienia dostępu i wejścia do budynku usługowego lub lokalu użytkowego od strony dróg publicznych;
- 3) formę zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem:
  - a) realizacji poza linią zabudowy:
    - części podziemnych budynku,
    - schodów i pochylni,
    - zadaszeń nad wejściami, okapów, gzymsów, a także – powyżej pierwszej kondygnacji – balkonów i wykuszy – w odległości maks. 2,0 m,
  - b) przebudowy lub termomodernizacji budynków albo ich części zlokalizowanych poza linią zabudowy i istniejących w dniu wejścia planu w życie albo posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
- 5) intensywność zabudowy – maks. 1,0;
- 6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej – maks. 30%,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – maks. 35%,
  - c) dla zabudowy usługowej – maks. 50%;
- 7) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej – min. 40%,

- b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – min. 30%,
- c) dla zabudowy usługowej – min. 30%;
- 8) wielkość powierzchni zabudowy jednego budynku:
  - a) wolnostojącego – maks. 250 m<sup>2</sup>,
  - b) w zabudowie bliźniaczej – maks. 150 m<sup>2</sup>;
- 9) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m, w tym wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – maks. 9,0 m,
  - b) gospodarczych i garaży – maks. 5,0 m;
- 10) geometria dachów budynków:
  - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od min. 35<sup>0</sup> do maks. 42<sup>0</sup>, z dopuszczeniem:
    - wykuszy i lukarn o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych,
    - dachów jednospadowych dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu wiaty i zadaszenia, przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowej od min. 25<sup>0</sup> do maks. 42<sup>0</sup>,
  - b) gospodarczych i garaży – dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od min. 25<sup>0</sup> do maks. 42<sup>0</sup>, z dopuszczeniem dachów płaskich;
- 11) dopuszczenie termomodernizacji, przebudowy lub wymiany kubatury 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 określonych w planie zasad zabudowy lub zagospodarowania działki budowlanej;
- 12) zakaz lokalizacji:
  - a) budynków gospodarczych i garaży o elewacji z blachy nielakierowanej, z dopuszczeniem lokalizacji budynków gospodarczych i garaży o elewacji z blachy lakierowanej wyłącznie w odległości min. 15,0 m od strony dróg publicznych, licząc od linii rozgraniczających terenu,
  - b) ogrodzeń z blachy oraz betonowych, z dopuszczeniem stosowania rozwiązań systemowych zawierających elementy betonowe;
- 13) dopuszczenie lokalizacji w granicy działki:
  - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych wyłącznie na zasadach zabudowy bliźniaczej,
  - b) budynków gospodarczych i garaży;
- 14) dla budynków lokalizowanych od strony terenu oznaczonego symbolem 7KDL:
  - a) szerokość elewacji od strony drogi publicznej – min. 10,0 m,
  - b) nakaz lokalizacji w układzie kalenicowym;
- 15) następujące zasady lokalizacji nośników reklamowych, szyldów i innych elementów informacyjnych:
  - a) umieszczanych na budynkach lokalizowanych od strony terenu 7KDL oraz ul. Jaroszwickiej, zlokalizowanej poza granicami obszaru planu:
    - powierzchnia ekspozycyjna – maks. 0,6 m<sup>2</sup>,
    - wysięg – maks. 1,5 m,
    - zakaz umieszczania poza pasem, którego dolną granicę stanowi poziom terenu, a górną – linia pozioma wyznaczona przez dolną krawędź najniższej położonego okna drugiej kondygnacji,
  - b) wolnostojących – powierzchnia ekspozycyjna – maks. 2,0 m<sup>2</sup>.

§ 8. 1. Dla terenu dróg publicznych oznaczonego symbolem 7KDL ustala się przeznaczenie – drogi publiczne.

2. Dla **terenów dróg wewnętrznych** oznaczonych symbolami **8KDW**, **9KDW** i **10 KDW** ustala się przeznaczenie – drogi wewnętrzne.

### Rozdział 3.

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

§ 9. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu oraz powiązania z układem zewnętrznym poprzez istniejące drogi publiczne (ulice: Jaroszowicka i Długa), zlokalizowane poza granicami obszaru planu.

2. Układ komunikacyjny obszaru planu tworzą:

1) droga publiczna klasy lokalnej, oznaczona symbolem **7KDL**, dla której ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 15,0 m, z poszerzeniem do 20,0 m w miejscu lokalizacji placu do zawracania samochodów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- b) przekrój uliczny jednojezdniowy z dwoma pasami ruchu, obustronnym chodnikiem oraz dwukierunkową ścieżką rowerową albo obustronnymi pasami rowerowymi w jezdni,
- c) nakaz realizacji pasa zieleni, dla którego ustala się:
  - szerokość – min. 2,0 m, z dopuszczeniem przerw na wejścia i wjazdy z drogi publicznej na posesje oraz przystanki autobusowe,
  - nakaz nasadzenia drzew w ilości 1 drzewo co maks. 15,0 m,

d) zakaz lokalizacji nośników reklamowych;

2) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami **8KDW**, **9KDW** i **10KDW**, dla których ustala się odpowiednio:

a) dla dróg oznaczonych symbolami **8KDW** i **9KDW** :

- szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- przekrój uliczny jednojezdniowy o szerokości jezdni min. 5,0 m, z dwoma pasami ruchu i co najmniej jednostronnym chodnikiem,

b) dla drogi oznaczonej symbolem **10 KDW** :

- szerokość w liniach rozgraniczających – 3,8 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- przekrój uliczny jednojezdniowy z jednym pasem ruchu.

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 2 miejsca parkingowe na mieszkanie;
- 2) dla biur, serwisów naprawczych – min. 1 miejsce parkingowe na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub min. 1 miejsce parkingowe na 2 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe;
- 3) 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;
- 4) dla myjni samochodowych bezdotykowych, automatycznych i ręcznych – min. 2 miejsca parkingowe na 1 stanowisko oraz min. 2 miejsca parkingowe na 3 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
- 5) dla sklepów bez samoobsługi i aptek – min. 1 miejsce parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
- 6) dla sklepów samoobsługowych:
  - a) min. 1 miejsce parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży i magazynowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe,
  - b) min. 1 miejsce parkingowe dla samochodu ciężarowego typu TIR,
  - c) min. 1 miejsce parkingowe na 3 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe;
- 7) 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;
- 8) dla barów, klubów – min. 1 miejsce parkingowe na 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe;
- 9) dla usług zdrowia i opieki medycznej:
  - a) min. 4 miejsca parkingowe na 1 gabinet,
  - b) min. 2 miejsca parkingowe na 3 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
- 10) dla pozostałych usług – min. 1 miejsce parkingowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe.

4. Dopuszcza się bilansowanie ilości miejsc parkingowych, o których mowa w ust. 3 pkt 1, z miejscami realizowanymi w garażu oraz na podjeździe.

5. Dla usług, o których mowa w ust. 3 pkt 2, 5, 6, 7, 8, 9 i 10 ustala się nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów w ilości min. 5 stojaków na obiekt.

#### **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, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji i przebiegu;

2) zasady szczegółowe:

- a) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom – nakaz dostawy wody z sieci wodociągowej, w tym istniejącego wodociągu Ø 150 mm, zlokalizowanego częściowo w granicach obszaru planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- b) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych i bytowo - gospodarczych** – nakaz odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach, poza granicami obszaru planu, poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, w tym istniejący kanał sanitarny Ø 250 mm, zlokalizowany częściowo w granicach obszaru planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- c) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** – dopuszczenie:
  - podłączenia do sieci kanalizacji deszczowej, w tym istniejącego rurociągu Ø 600 mm w ciągu ul. Długiej oraz Ø 400 mm w ciągu ul. Jaroszewickiej, zlokalizowanych poza granicami obszaru planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej,
- d) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – nakaz dostaw z indywidualnych źródeł ciepła o sprawności urządzeń grzewczych min. 80%,
- e) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – ograniczenie do dostaw z:
  - sieci elektroenergetycznej,
  - odnawialnych źródeł energii,
  - urządzeń zapewniających dostawę energii elektrycznej w kogeneracji,

- f) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dopuszczenie dostaw z sieci gazociągowej, w tym istniejącego gazociągu średniego ciśnienia Ø 90 mm, zlokalizowanego częściowo w granicach 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 Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jedn. Dz. U. 2012, poz. 391) oraz opracowaną na podstawie art. 4 tej ustawy Uchwałą Rady Miasta Tychy w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

#### **Rozdział 5.**

### **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

**§ 11.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
  - a) minimalnej wielkości powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej, o której mowa w § 7 pkt 7,
  - b) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych i bytowo-gospodarczych, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w § 10 pkt 2 lit. b, c, d i h;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN** i **6MN** ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach w zakresie ochrony akustycznej jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”.

#### **Rozdział 6.**

### **SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM**

**§ 12.** Na terenach o symbolach **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN** i **6MN** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej:
    - wolnostojącej – min. 900 m<sup>2</sup>,
    - bliźniaczej – min. 600 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy usługowej:
    - wolnostojącej – min. 1000 m<sup>2</sup>,
    - bliźniaczej – min. 500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki dla zabudowy:
  - a) wolnostojącej – min. 18 m,
  - b) bliźniaczej – min. 13 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od min. 80<sup>0</sup> do maks. 100<sup>0</sup>.

#### **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.

Przewodniczący Rady Miasta  
Tychy

**mgr Zygmunt Marczuk**





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVI/576/13  
Rady Miasta Tychy  
z dnia 31 stycznia 2013 r.

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

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

1. Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 17 stycznia 2012 r. do 15 lutego 2012 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Jaroszowickiej i Długiej w Tychach, zwanego dalej planem, w wyznaczonym terminie wniesiono:

- 1) uwagi, złożone w dniu 19 stycznia 2012 r. (pismem z dnia: 17 stycznia 2012 r.) przez osobę fizyczną, o wprowadzenie następujących korekt:
  - a) dla drogi oznaczonej symbolem 7KDL:
    - „wykreślenie z przekroju ścieżki rowerowej i dodanie obustronnych pasów rowerowymi w jezdni”,
    - „określenie w przekroju maksymalnej szerokości jezdni na 2x2,75 m (pasy dla pojazdów silnikowych) + 2x1,5 m (pasy rowerowe)”,
  - b) dla dróg oznaczonych symbolami 7KDL, 8KDW, 9KDW i 10 KDW:
    - „wprowadzenie nakazu stosowania rozwiązań technicznych i architektonicznych stosownych dla obszaru uspokojonego ruchu tj. wyniesionych przejść dla pieszych, wyniesionych tarcz skrzyżowań, minimalnych promieni zakrętów na skrzyżowaniach”,
    - „wprowadzenie nakazu, w przypadku użycia kostki brukowej, stosowania stonowanych kolorów nawierzchni, z wyjątkiem dla oznaczania linii”,
    - „wprowadzenie zakazu wyróżniania kolorem czy rodzajem nawierzchni oraz obniżania niwelety chodnika na części służących za wjazd na posesję”,
- 2) uwagę, złożoną w dniu 31 stycznia 2012 r. przez trzy osoby fizyczne, „o korektę przebiegu planowanej drogi publicznej położonej na terenie oznaczonym symbolem 7KDL na działce nr 46 i 176/47 zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym, tzn. o odsunięcie zachodniej linii rozgraniczającej terenu jak najbliższej punktu, w którym spotykają się granice działek: 176/47, 634/42 oraz 645/26”;
- 3) uwagi, złożone w dniu 13 lutego 2012 r. (pismem z dnia 8 lutego 2012 r.) przez Radę Osiedla Jaroszowice – Urbanowice – Wygorzele, o wprowadzenie następujących korekt:
  - a) w zakresie ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych w planie symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN:
    - zwiększenie minimalnej wielkości powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki dla zabudowy usługowej do 30% w celu jego zrównania z wielkością tego wskaźnika wyznaczonego dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
    - zwiększenie maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy jednego budynku wolnostojącego do 250 m<sup>2</sup>, a budynku w zabudowie bliźniaczej do 150 m<sup>2</sup>,
    - „dopuszczenie lokalizacji obiektów z blachy, lecz o określonym standardzie oraz kolorystyce przy całkowitym zakazie lokalizowania obiektów wykonanych z blachy ocynkowanej nielakierowanej”,

- „dopuszczenie do budowy w granicy działki budynków gospodarczych oraz garaży wolnostojących”,
  - zmniejszenie minimalnej szerokości elewacji budynków lokalizowanych w obowiązującej linii zabudowy, od strony terenu oznaczonego symbolem 7KDL do 10 m,
- b) w zakresie ustaleń dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, regulacji w zakresie minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:
- doprecyzowanie, czy do miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „będą wliczane miejsca garażowe oraz teren przed samym garażem”,
  - dla biur – zmianę wartości wskaźnika obliczanego w stosunku do ilości osób zatrudnionych na „min. 1 miejsce postojowe na 2 osoby zatrudnione, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe”,
  - dla sklepów bez samoobsługi i aptek – dodanie wskaźnika obliczanego w stosunku do ilości osób zatrudnionych w brzmieniu „min 1 miejsce postojowe na dwie osoby zatrudnione lecz nie mniej niż 3 stanowiska postojowe”,
  - dla restauracji – określenie minimalnej ilości miejsc parkingowych w brzmieniu „nie mniej niż 10 stanowisk postojowych”,
  - dla barów – określenie minimalnej ilości miejsc parkingowych w brzmieniu „min 5 stanowisk postojowych”,
  - dla obiektów sportowych – dodanie wskaźnika dla autobusów w brzmieniu „min 1 stanowisko dla autobusów” oraz określenie minimalnej ilości miejsc parkingowych w brzmieniu „minimum 5 stanowisk na obiekt”,
  - „usunięcie lub zmienienie zapisu « *lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe* »”, gdyż „zapis ten jest krzywdzący dla posiadaczy ewentualnych budynków mieszkalnych gdzie na nich został narzucony nakaz posiadania min 2 miejsc postojowych na jedno mieszkanie”,
  - dla usług pozostałych – usunięcie z wartości wskaźnika nakazu realizacji nie mniej niż jednego miejsca parkingowego,
  - uzupełnienie wskaźnika „dla sklepów, aptek, barów, klubów i obiektów sportowych o nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów w ilości minimum 5 stojaków na obiekt”,
- c) w zakresie ustaleń dotyczących przeznaczenia terenu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych w planie symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN – usunięcie z planu zapisów dopuszczających realizowanie budynków i lokali usługowych służących prowadzeniu działalności gospodarczej o charakterze wskazanym w §9 ust. 3 pkt 6 i 7, tj. sklepów samoobsługowych oraz restauracji i kawiarni, ze względu na ich „uciążliwość dla mieszkańców oraz kłopoty z ewentualnym dojazdem pojazdów ciężkich”,
- d) w zakresie ustaleń dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – wprowadzenie nakazu budowy oddzielnego odbiornika wód opadowych,
- e) w zakresie ustaleń dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
- „zwiększenie powierzchni przeznaczonej dla obiektów usługowych wolnostojących do około 1000 m<sup>2</sup> a do zabudowy bliźniaczej do 500 m<sup>2</sup>”,
  - „zwiększenie szerokości frontu działki dla zabudowy bliźniaczej do minimum 13,0 m”,
- f) w zakresie ustaleń dotyczących stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – obniżenie wysokości stawki do 15% z uwagi na „a. brak dróg dojazdowych odpowiadających parametrom dróg klasy Z; b. brak bliskiego sąsiedztwa szkoły; c. bliskie sąsiedztwo drogi S1; d. trudności z dojazdem komunikacją miejską; e. brak dobrze wyposażonego ośrodka zdrowia; f. utrudnienia w ruchu na ulicy Oświęcimskiej, które przedkładają się na problemy z dojazdem do osiedla”.

2. Rada Miasta Tychy postanawia:

- 1) **odrzuć** uwagi, o których mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. a**, ponieważ ograniczenie zasad kształtowania zagospodarowania terenu 7KDL do zaproponowanego przez wnioskodawcę jest nieuzasadnione. Rozstrzygnięcie w tym zakresie nastąpi na etapie sporządzania projektu budowlanego drogi. W projekcie planu zostały jednak wprowadzone takie zmiany, które pozwalają na realizację zagospodarowania tego terenu zarówno w formie zaproponowanej przez zespół projektowy, tj. jedna jezdnia, dwukierunkowa ścieżka rowerowa, dwustronny chodnik, pas zieleni, a także w formie wskazanej przez wnioskodawcę, gdzie zamiast ścieżki rowerowej wprowadzić można pasy rowerowe znajdujące się po obu stronach jezdni;
- 2) **odrzuć** uwagi, o których mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. b**, gdyż decyzje o wprowadzeniu rozwiązań technicznych i architektonicznych właściwych dla obszaru ruchu uspokojonego, a także wybór kolorystyki i faktury nawierzchni, zostaną podjęte na etapie opracowywania ww. projektu budowlanego, po dokonaniu wszystkich uzgodnień branżowych oraz przeanalizowaniu uwarunkowań w zakresie ukształtowania terenu;
- 3) **przyjąć** uwagę, o której mowa w **ust. 1 pkt 2**, wskazując jednocześnie, że proponowane zmiany były omówione z wnioskodawcami w trakcie spotkań pracowników Pracowni Planowania Przestrzennego i Architektury w Tychach w dniu 26 stycznia 2012 r. i 31 stycznia 2012 r., oraz wcześniej w trakcie dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 19 stycznia 2012 r.
- 4) **przyjąć** uwagi, o których mowa w **§ 1 pkt 3 lit. a i e**, gdyż proponowane zmiany nie ingerują w założenia koncepcji kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ładu przestrzennego na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustalonych w oparciu m.in. o analizę lokalizacji przedmiotowego fragmentu dzielnicy Wygorzele w strukturze miasta, wartości krajobrazu, wielkości parametrów i wskaźników urbanistycznych charakteryzujących obecne zagospodarowanie obszaru objętego granicami sporządzanego planu oraz terenów sąsiednich;
- 5) **przyjąć** uwagi, o których mowa w **§ 1 pkt 3 lit. b tiret pierwsze i dziewiąte**, w celu uczynienia intencji prawodawcy w zakresie wyznaczania minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także wprowadzenia wskaźników pozwalających określić ilość miejsc parkingowych dla rowerów;
- 6) **odrzuć** uwagi, o których mowa w **§ 1 pkt 3 lit. b tiret od drugiego do szóstego**, gdyż przyjęte w planie wskaźniki zostały ustalone w ślad za „Standardami w zakresie minimalnej ilości miejsc postojowych dla miasta Tychy do stosowania w przypadku nowych inwestycji oraz zmian sposobu użytkowania lokali i terenów”, w dostosowaniu do zasad techniki zapisu planistycznego. Odniesienie przyjętego w planie wskaźnika dla biur i serwisów naprawczych do ilości stanowisk pracy, a nie ilości osób zatrudnionych, nie wywołuje konieczności realizacji nadmiernej liczby miejsc parkingowych w przypadku wykonywania pracy w trybie zmianowym w budynkach lub lokalach usługowych, których realizację dopuszczają zapisy planu;
- 7) **odrzuć** uwagi, o których mowa w **§ 1 pkt 3 lit. b tiret siódme i ósme**, gdyż brak bezpośredniego związku pomiędzy wielkością wskaźnikami dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Ponadto wskazany w planie nakaz realizacji nie mniej niż jednego miejsca parkingowego będzie dotyczył tylko budynków i lokali usługowych o mniejszej niż wskazana we wskaźniku powierzchni, ilości stanowisk pracy itd.;
- 8) **odrzuć** uwagę, o której mowa w **§ 1 pkt 3 lit. c**, gdyż realizacja wskazanych typów usług, zważywszy na ograniczenie maksymalnej powierzchni zabudowy jednego budynku wolnostojącego – w tym każdego budynku usługowego – do 250 m<sup>2</sup>, nie powoduje obciążenia układu drogowego w stopniu większym niż lokalizacja usług o innym charakterze;
- 9) **odrzuć** uwagę, o której mowa w **§ 1 pkt 3 lit. d**, gdyż zapisy planu umożliwiają rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej, w tym realizację nowych elementów;
- 10) **odrzuć** uwagę, o której mowa w **§ 1 pkt 3 lit. f**, gdyż wskazana przez wnioskodawcę korekta nie jest zasadna. Wymienione w piśmie czynniki, które wpływają na obniżenie atrakcyjności inwestycyjnej terenu, występują już w stanie istniejącym, zatem ich pojawienie się nie byłoby skutkiem realizacji zapisów planu. Zgodnie z regulacjami zawartymi w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym opłatę, na której wysokość będzie miała wpływ wartość stawki procentowej wskazanej w § 14 tekstu planu, oblicza się w stosunku do różnicy wartości nieruchomości przed i po jego uchwaleniu. Stanowi ona rodzaj daniny publicznej wnoszonej za dokonanie zmiany przeznaczenia terenu w przedmiotowym dokumencie, w tym przypadku z rolnego na inwestycyjny. Ponadto należy podkreślić, że ocena faktycznej wartości

nieruchomości będzie każdorazowo przedmiotem operatu szacunkowego opracowywanego przez rzeczoznawcę majątkowego i to w operacie zostaną uwzględnione wszelkie uwarunkowania mające wpływ na tę wartość.

3. Rada Miasta Tychy stwierdza, że do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 20 listopada 2012 r. do 19 grudnia 2012 r. projektu planu w wyznaczonym terminie wniesiono uwagę przesłaną do Prezydenta Miasta Tychy w dniu 4 stycznia 2013 r. pismem z dnia 2 stycznia 2013 r. (data stempla pocztowego – 2 stycznia 2013 r.) przez Kancelarię Duraj Reck reprezentującą osobę fizyczną o „rozważenie możliwości zaplanowania drogi w przestrzeni określonej ilustracją nr 3 [załącznik do uwagi], albowiem takie jej umiejscowienie sprzyjać będzie realizacji wymagań ochronnych walorów produkcyjnych gruntów wnioskodawcy z uwagi na fakt, iż inwestycje infrastrukturalne nieodłącznie wiążą się ze szkodliwym oddziaływaniem na tereny rolnicze, ich degradacją oraz dewastacją”.

4. Rada Miasta Tychy postanawia **nie uwzględniać** uwagi, o której mowa w **ust. 3**, ponieważ jest bezprzedmiotowa. Teren, którego dotyczy, znajduje się poza granicami planu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVI/576/13  
Rady Miasta Tychy  
z dnia 31 stycznia 2013 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: Jaroszowickiej i Długiej w Tychach**

Na podstawie art. 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 dla obszaru położonego w rejonie ulic: Jaroszowickiej i Długiej w Tychach, zwanego dalej planem, należy budowa nowej drogi publicznej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 7KDL wraz z infrastrukturą towarzyszącą, tj.: siecią energetyczną oświetlenia terenu, siecią kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz siecią wodociągową;
- 2) inwestycje wymienione w pkt 1 będą finansowane z budżetu Gminy Tychy;
- 3) jako źródło finansowania dopuszcza się również środki zewnętrzne.