UCHWAŁA NR III/20/14

RADY MIASTA TYCHY

z dnia 11 grudnia 2014 r.

w sprawie

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Armii Krajowej, Hutniczej i Wieniawskiego 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 (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) 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: Armii Krajowej, Hutniczej i Wieniawskiego 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 uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Armii Krajowej, Hutniczej i Wieniawskiego 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 Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
   7) Rozdział 7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
   8) Rozdział 8. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
   9) Rozdział 9. Przepisy końcowe.

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

§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;
   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 zapisanych w planie.

§3

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 1,8 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) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów, zgodnie z **§ 6** oraz 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** – część obszaru planu wyodrębniona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym ją spośród innych terenów, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy;
4) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maksimum 12°;
5) **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 późń. zm.);

6) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektów budowlanych, w tym: wysokość 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 najniżej położonego wejścia do budynku albo od poziomu posadowienia budowli, obiektu tymczasowego lub małej architektury do najwyżej położonego elementu obiektu budowlanego;
7) **zabudowa** – obiekt budowlany lub obiekty budowlane, w tym budynek lub zespół budynków, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
8) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – zabudowa, w której w budynkach mieszkalnych występują więcej niż dwa lokale mieszkalne z dopuszczeniem lokali użytkowych, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
9) **zabudowa mieszkaniowo-usługowa** – zabudowa, w której w budynkach występują lokale użytkowe i jeden albo dwa lokale mieszkalne, albo budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki usługowe realizowane na wspólnej działce budowlanej;
10) **usługi społeczne** – usługi związane z zaspokojeniem zbiorowych i ogólnospołecznych potrzeb ludności, jak usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji, pomocy społecznej, ubezpieczeń społecznych, opieki zdrowotnej, publicznej administracji, a także świadczone przez instytucje publiczne usługi z zakresu utrzymania porządku publicznego i bezpieczeństwa oraz wymiaru sprawiedliwości.

§6

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

1) **MU** – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
2) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
3) **1U, 2U** – tereny zabudowy usługowej;
4) **1KS, 2KS** – tereny parkingów;
5) **KDW** – teren komunikacji – droga wewnętrzna.

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

§7

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowo – usługowej,** oznaczonego symbolem **MU,** ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) zabudowa mieszkaniowa, w tym jednorodzinna lub wielorodzinna,
   b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
   c) zabudowa usługowa, z wykluczeniem:
      - gospodarki odpadami, w tym punktów skupu złomu,
      - handlu hurtowego, magazynów, składów,
      - myjni samochodów,
      - salonów sprzedaży pojazdów,
      - stacji naprawy lub diagnostyki pojazdów, urządzeń transportowych lub ich części,
      - stacji paliw,
      - dyskotek, klubów nocnych;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
   a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość – maks. 2 m,
   b) schodów zewnętrznych, pochylni;
3) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicach działek budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 2;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 40 %;
5) intensywność zabudowy: min. 0,00, maks. 1,2;
6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 30 %;
7) geometria dachów:
   a) budynków:
      - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 30^0, maks. 42^0,
      - dachy płaskie,
   b) obiektów małej architektury – kształtowana indywidualnie;
8) wysokość zabudowy: maks. 17 m, w tym wysokość budynków maks. 12 m;
9) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 14, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1-7;
10) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy 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 któregokolwiek z warunków określonych w pkt: 1-8;
11) nakaz magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
12) dopuszczenie stosowania dla elewacji budynków w zakresie materiałów wyłącznie – tynku, ceramiki, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, szkła;
13) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
14) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w formie garaży, z zastrzeżeniem § 13 ust. 4;
15) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych za wyjątkiem szyldów na elewacjach budynków zlokalizowanych w pasie o wysokości 4 m od poziomu terenu i o powierzchni nie większej niż 2 m².

§8

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,** oznaczonego symbolem **MW,** ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
2) w lokalach użytkowych dopuszcza się lokalizację usług w zakresie: administracji, projektowania, finansów, ubezpieczeń, obsługi rynku nieruchomości, oraz inne usługi biurowe, a także usług handlu detalicznego, usług społecznych;
3) usługi handlu detalicznego oraz usługi społeczne dopuszcza się wyłącznie na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków lub w kondygnacjach podziemnych;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 25 %,
5) intensywność zabudowy: min. 0,00, maks. 1,5;
6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35 %;

7) geometria dachów:
   a) budynków - dachy płaskie,
   b) obiektów małej architektury – kształtowana indywidualnie;
8) wysokość zabudowy – maks. 25 m, w tym wysokość budynków maks. 20 m;
9) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 14, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1-7;
10) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy 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 któregokolwiek z warunków określonych w pkt 1-8;
11) nakaz magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
12) dopuszczenie stosowania dla elewacji budynków w zakresie materiałów wyłącznie – tynku, ceramiki, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, szkła;
13) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
14) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów na elewacjach budynków zlokalizowanych w pasie o wysokości 4 m od poziomu terenu i o powierzchni nie większej niż 4 m².

§9

Dla **terenów zabudowy usługowej,** oznaczonych symbolami **1U**, **2U,** ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa, z wykluczeniem:
   a) gospodarki odpadami, w tym punktów skupu złomu,
   b) handlu hurtowego, magazynów, składów,
   c) myjni samochodów,
   d) salonów sprzedaży pojazdów,
   e) stacji naprawy lub diagnostyki pojazdów, urządzeń transportowych lub ich części,
   f) stacji paliw,
   g) dyskotek, klubów nocnych;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
   a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość – maks. 2 m,
   b) schodów zewnętrznych, pochylni;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 40 %;
4) intensywność zabudowy: min. 0,00, maks. 0,80;
5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
   a) dla terenu o symbolu **1U**: min. 15 %,
   b) dla terenu o symbolu **2U:** min. 10 %;
6) geometria dachów:
   a) budynków:
      - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 30^0, maks. 42^0,
      - lub dachy płaskie,
   b) obiektów małej architektury – kształtowana indywidualnie;
7) wysokość zabudowy:
   a) dla terenu o symbolu **1U**: maks. 17 m, w tym wysokość budynków maks. 12 m,

b) dla terenu o symbolu **2U**: maks. 14 m, w tym wysokość budynków min. 6 m, maks. 9 m,

8) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 14, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1-6;
9) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy 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 któregokolwiek z warunków określonych w pkt 1-7;
10) nakaz magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
11) dopuszczenie stosowania dla elewacji budynków w zakresie materiałów wyłącznie – tynku, ceramiki, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, szkła;
12) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
13) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych za wyjątkiem szyldów na elewacjach budynków zlokalizowanych w pasie o wysokości 4 m od poziomu terenu i o powierzchni nie większej niż 6 m².

§10

Dla **terenu parkingu,** oznaczonego symbolem **1KS,** ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) parkingi,
   b) garaże;
2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 40 %;
3) intensywność zabudowy: min. 0,00, maks. 0,80;
4) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 5 %;
5) geometria dachów:
   a) budynków – dachy płaskie,
   b) obiektów małej architektury – kształtowana indywidualnie;
6) wysokość zabudowy: maks. 12 m, w tym wysokość budynków: maks. 7 m;
7) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 14, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1-5;
8) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy 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 któregokolwiek z warunków określonych w pkt 1-6;
9) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych lub blachy;
10) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§11

Dla **terenu parkingu,** oznaczonego symbolem **2KS,** ustala się:

1) przeznaczenie – parking terenowy;
2) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 10 %;
3) wysokość zabudowy: maks. 10 m;
4) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 14, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt. 1-2 oraz nie ustala się

wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, intensywności zabudowy, geometrii dachu;
5) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
6) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§12

Dla **terenu komunikacji,** oznaczonego symbolem **KDW,** ustala się:
1) przeznaczenie – droga wewnętrzna;
2) szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu: min. 5,5 m, maks. 11 m.

ROZDZIAŁ 3
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§13

1. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:
   1) dla lokali mieszkalnych – 1,5 miejsca na każde mieszkanie, w tym miejsca w garażu;
   2) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 2 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażu;
   3) dla sklepów samoobsługowych do 2000 m² powierzchni sprzedaży:
      a) 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni sprzedaży,
      b) 1 miejsce na każde 3 stanowiska pracy;
   4) dla usług biurowych, a w szczególności agencji reklamowych, biur księgowych, biur nieruchomości, biur projektowych, kancelarii, instytucji finansowych lub ubezpieczeniowych – 1 miejsce na każde 20 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce,
   5) dla restauracji, kawiarni:
      a) 1 miejsce na 3 miejsca konsumpcyjne wewnątrz budynku,
      b) 1 miejsce na 6 miejsc konsumpcyjnych na zewnątrz budynku,
      c) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
   6) dla barów, klubów – 1 miejsce na każde 10 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce,
   7) dla usług w zakresie edukacji i pomocy społecznej – 1 miejsce na każde 200 m² powierzchni użytkowej,
   8) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych i innych podobnych – 1 miejsce na 10 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca
   9) dla przedszkoli i żłobków:
      a) 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej,
      b) 1 miejsce na 2 stanowiska pracy;
   10) dla aptek i sklepów bez samoobsługi – 1 miejsce na 50 m² powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca
   11) dla usług zdrowia i opieki medycznej:
      a) 4 miejsca na 1 gabinet,
      b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
   12) dla pozostałych usług – 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.

2. Poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania lub strefami ruchu, o których mowa w art. 12a Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 260

z późn. zm.), ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zapatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:

1) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6-15;
2) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16-40;
3) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41-100;
4) 4 % ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

3. Ustala się dla usług nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów – min. 1 miejsce na każde 400 m² powierzchni użytkowej.

4. O ile z ustaleń szczegółowych planu nie wynika inaczej, ustala się następujące sposoby realizacji miejsc, o których mowa w ust. 1, 2 w formie – parkingów: terenowych, nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki.

5. Dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych:
   1) dla terenu oznaczonego symbolem **1MW** z miejscami urządzonymi na terenach: **1KS, 2KS**;
   2) dla terenu oznaczonego symbolem **2U** z miejscami urządzonymi na terenie **2KS** lub w pasie drogowym ul. Hutniczej zlokalizowanym poza obszarem planu.

ROZDZIAŁ 4
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§14

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

1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych;
2) w zakresie **bezprzewodowej łączności** dopuszczenie wyłącznie urządzeń technicznych wraz z konstrukcją wsporczą o wysokości do 5 m, z zakazem lokalizacji wolnostojących masztów antenowych;
3) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom – nakaz dostaw wody z sieci wodociągowej, a w szczególności z wodociągów: Ø 63 mm, Ø 80 mm, Ø 90 mm, Ø 100 mm, Ø 110 mm, Ø 150 mm, oznaczonych na rysunku planu;
5) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – nakaz odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, a w szczególności do kanałów sanitarnych: Ø 160 mm, Ø 200 mm, oznaczonych na rysunku planu;
6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** dopuszczenie:
   a) odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, w tym do kanałów deszczowych: Ø 150 mm, Ø 160 mm, Ø 250 mm, Ø 300 mm, Ø 315 mm, oznaczonych na rysunku planu,
   b) zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach działek budowlanych;
7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw z:
   a) zdalaczynnej sieci ciepłowniczej zlokalizowanej w obszarze lub poza obszarem planu, a w szczególności z kolektorów: cwu 40 mm, cwu 50 mm, cwu 63 mm, cwu 65 mm, cwu 75 mm, cwu 110 mm, oznaczonych na rysunku planu,

b) urządzeń zapewniających dostawy ciepła w kogeneracji, o efektywności energetycznej urządzeń min. 80 %,
c) odnawialnych źródeł energii;

8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną:**
a) nakaz dostaw z sieci elektroenergetycznej, a w szczególności z linii elektroenergetycznych: wysokiego napięcia, średniego napięcia lub niskiego napięcia,
b) dopuszczenie dostaw z:
- odnawialnych źródeł energii,
- urządzeń zapewniających dostawy energii elektrycznej w kogeneracji o efektywności energetycznej urządzeń min. 80 %;

9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** dopuszczenie dostaw – z sieci gazowej, a w szczególności z gazociągów: Ø 50 mm, Ø 80 mm, Ø 90 mm, Ø 100 mm, Ø 150 mm, Ø 200 mm, oznaczonych na rysunku planu;

10) w zakresie **telekomunikacji** – dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;

11) w zakresie **gospodarki odpadami** - nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2013 r., poz. 1399 z późn. zm) 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

§15

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
a) minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, o których mowa w Rozdziale 2,
b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w § 14;

2) ustala się dopuszczalne poziomy 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 2014 r. poz. 112) w oparciu o art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U z 2013 r., poz. 1232 z późn. zm.):
a) na terenie o symbolu **MW**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
b) na terenie o symbolu **MU**, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

ROZDZIAŁ 6
GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

§16

Obszar planu zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” WK 373.

ROZDZIAŁ 7
SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

§17

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

1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych- 90^0 z tolerancją 15 %;
2) dla terenów o symbolach **MU, 1U, 2U:**
   a) szerokość frontów działek – 14,5 m,
   b) powierzchnia działek – min. 320 m²;
3) dla terenu o symbolu **MW**:
   a) szerokość frontów działek – min. 25 m,
   b) powierzchnia działek – min. 1200 m²;
4) dla terenów o symbolach **1KS - 2KS**:
   a) szerokość frontów działek – min. 20 m,
   b) powierzchnia działek – min. 1000 m².

ROZDZIAŁ 8
STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU

§18

1. Na terenach symbolach **1U, 2U, MU, 1KS, 2KS** ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30 %.

2. Na terenach o symbolach **MW, KDW** nie ustala się stawki procentowej, o której mowa w ust. 1.

ROZDZIAŁ 9
PRZEPISY KOŃCOWE

§19

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§20

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

Przewodniczący
Rady Miasta Tychy

/-/ mgr inż. Miłosz Stec

WYRYS ZE "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TYCHY" ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR 0150/III/40/2002 RADY MIASTA TYCHY Z DNIA 18 GRUDNIA 2002 R. Z PÓŹN. ZM

OZNACZENIA

granice obszaru objętego planem

ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ - KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW

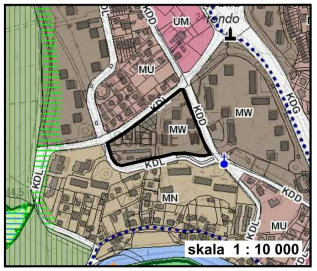
MW - *obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej*

KD... - *obszary dróg i placów (w klasach: (S)(GP), GP, G, Z, L, D)*

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO

KDL - *droga lokalna*
KDD - *droga dojazdowa*

RYSUNEK STUDIUM



ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR III/20/14
RADY MIASTA TYCHY
Z DNIA 11 GRUDNIA 2014 r.

W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC: ARMII KRAJOWEJ, HUTNICZEJ I WIENIAWSKIEGO W TYCHACH

RYSUNEK PLANU — SKALA 1 : 1000

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- granice obszaru planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MU - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- 1U, 2U - tereny zabudowy usługowej
- 1KS, 2KS - tereny parkingów
- KDW - teren komunikacji - droga wewnętrzna

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- w - istniejąca sieć wodociągowa
- ks - istniejąca sieć kanlizacji sanitarnej
- kd - istniejąca sieć kanlizacji deszczowej
- c - istniejąca sieć ciepłownicza
- e - istniejąca sieć elektroenergetyczna
- g - istniejąca sieć gazowa

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr III/20/14
Rady Miasta Tychy
z dnia 11 grudnia 2014 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy

o sposobie rozpatrzenia uwag do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Armii Krajowej, Hutniczej i Wieniawskiego w Tychach

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.),

1. Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach: od 7 października 2014 r. do 4 listopada 2014 r. projektu *uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Armii Krajowej, Hutniczej i Wieniawskiego w Tychach*, w wyznaczonym terminie wniesiono jedną uwagę, w dniu 27 października 2014 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 27 października 2014 r.), dotyczące:
   1) *„1) W rozdziale 2 § 7 punkt 1 a) powinno być napisane - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, gdyż wielorodzinna tam nie istnieje i nigdy z braku wolnego miejsca nie powstanie."* – **odrzucić**;
   2) *„2) W rozdziale 2 § 7 punkt 1 c), powinien być zapis o zakazie urządzania dyskotek, a funkcjonowanie barów ograniczyć do godziny 22:00, celem zapewnienia ciszy nocnej."* – **odrzucić w części**;
   3) *„3) W rozdziale 2 § 7 dotyczącym terenu oznaczonego symbolem MU, stanowiącego w rzeczywistości tylko zabudowę jednorodzinną, brak jest zapisu o zakazie budowania masztów telefonii komórkowej o wysokości większej niż 5 m."* – **przyjąć**;
   4) *„(…) celem zachowania ładu przestrzennego, wymiar pionowy anteny wraz z jej konstrukcją wsporczą zamocowaną na budynku lub budowli przykrytej dachem, mierzony od poziomu dachu tego budynku lub budowli przy tej konstrukcji do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 1/3 wysokości tego budynku lub budowli."* – **odrzucić**;
   5) *„W rozdziale 2 § 9 punkt 1) powinien być zapis: z wykluczeniem dyskotek oraz ograniczeniem funkcjonowania barów do godziny 22:00 z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo ze strefą zabudowy jednorodzinnej."* – **odrzucić w części**;
   6) *„W rozdziale 2 § 9 punkt 7) powinien być zapis: wysokość zabudowy dla terenu o symbolu 1 U i 2U maksymalna 14 m w tym wysokość budynku min. 6 m a maks. 9 m."* – **odrzucić**;
   7) *„W rozdziale 5 § 15 punkt 2b) powinno być napisane na terenie o symbolu MW jak dla terenów zabudowy jednorodzinnej."* – **odrzucić**;
   8) *„Uważam, że zapisy zawarte w projekcie w/w planu nie wnoszą żadnych istotnych zmian w obecnym zagospodarowaniu terenu i nie spowodują wzrostu jego atrakcyjności czy wartości. Dlatego proponuję wprowadzenie symbolicznego zapisu o wprowadzeniu 1 % stawki z tytułu wzrostu wartości nieruchomości bo stawka 0 % jest zgodnie z obowiązującym porządkiem prawnym niedopuszczalna."* – **odrzucić**.

2. Rada Miasta Tychy postanawia **odrzucić** uwagę, o której mowa w **ust. 1 pkt 1**, ponieważ wydzielenie w budynku mieszkalnym więcej niż dwóch lokali mieszkalnych powoduje, że nie spełnia on ustawowych kryteriów budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Analizując gabaryty istniejącej zabudowy, w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem MU, nie można wykluczyć możliwości wydzielenia trzech lokali mieszkalnych. Należy wskazać, że plan miejscowy obok przeznaczenia poszczególnych terenów, ustala również parametry i wskaźniki urbanistyczne, a zwłaszcza wysokość zabudowy, wielkość powierzchni zabudowy, które w większym stopniu niż przeznaczenie wpływają na kubaturę zabudowy w krajobrazie.

3. Rada Miasta Tychy postanawia **odrzucić w części** uwagi, o których mowa w **ust. 1 pkt 2, pkt 5**. W wyniku częściowego przyjęcia uwag, z usług dopuszczonych w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami MU, U wykluczone zostaną dyskoteki i kluby nocne. Ustawa o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym nie przewiduje możliwości ustalania w planie miejscowym godzin funkcjonowania podmiotów gospodarczych.

4. Rada Miasta Tychy postanawia **przyjąć** uwagę, o której mowa w **ust. 1 pkt 3**. Skutkiem tego ustalenia planu miejscowego, które w odniesieniu do całego obszaru planu miejscowego wykluczają możliwość lokalizacji wolnostojących masztów antenowych służących łączności bezprzewodowej (§ 14 pkt 2), zostały uzupełnione o możliwość realizacji urządzeń technicznych wraz z konstrukcja wsporczą o wysokości do 5 m.

5. Rada Miasta Tychy postanawia **odrzucić** uwagę, o której mowa w **ust. 1 pkt 4,** ponieważ w planie miejscowym wysokość zabudowy, w tym budynków, ustala się w metrach, a nie jako relacje wysokości poszczególnych elementów obiektów budowlanych.

6. Rada Miasta Tychy postanawia **odrzucić** uwagę, o której mowa w **ust. 1 pkt 6**, ponieważ proponowana przez uwagodawcę modyfikacja ustaleń planu miejscowego zmierza do obniżenia wysokości zabudowy, w tym budynków, na terenie oznaczonym symbolem 1U, które mają analogiczne wartości do wysokości ustalonych dla sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem MU.

7. Rada Miasta Tychy postanawia **odrzucić** uwagę, o której mowa w **ust. 1 pkt 7**, ponieważ, proponowana przez uwagodawcę zmiana ustaleń planu miejscowego zmierza do ustalenia standardów ochrony przed hałasem, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem MW, niezgodnie z zasadami ustalania ww. ochrony. Omawiany teren zagospodarowany jest poprzez zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zatem standardy ochrony przed hałasem również należało ustalić w planie jak dla zabudowy wielorodzinnej.

8. Rada Miasta Tychy postanawia **odrzucić** uwagę, o której mowa w **ust. 1 pkt 8**, ponieważ ustalenie w planie miejscowym stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty planistycznej, nie jest równoznaczne z każdorazowym naliczeniem i pobraniem opłaty planistycznej podczas obrotu nieruchomościami. Postępowanie w sprawie opłaty planistycznej prowadzone jest niezależnie dla każdego indywidualnego przypadku, a samo naliczenie opłaty wymaga wcześniejszego sporządzenia operatu szacunkowego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, który będzie wskazywał czy faktycznie nastąpił wzrost wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu miejscowego.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr III/20/14
Rady Miasta Tychy
z dnia 11 grudnia 2014 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: Armii Krajowej, Hutniczej i Wieniawskiego w Tychach

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) Rada Miasta Tychy stwierdza, że z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Armii Krajowej, Hutniczej i Wieniawskiego w Tychach, nie wynikają inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych Gminy Tychy.

Rada Miasta
Tychy