UCHWAŁA NR XXII/402/16
RADY MIASTA TYCHY

z dnia 23 czerwca 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Mikołowskiej, Chłodniczej, Browarowej, Potoku Wilkowyjskiego i linii kolejowej w Tychach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. 2016 poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. 2016, poz. 778) oraz art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U. 2015, poz. 774) 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: Mikołowskiej, Chłodniczej, Browarowej, Potoku Wilkowyjskiego i linii kolejowej w Tychach nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy", przyjętego 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: **Mikołowskiej, Chłodniczej, Browarowej, Potoku Wilkowyjskiego i linii kolejowej w Tychach**, zwany dalej planem.

§ 1

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

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

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w odniesieniu do planu nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 4, 5, 7, 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 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 : 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 zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

§ 3

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 10,1 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,

e) strefa dopuszczonej lokalizacji parkingów dla samochodów osobowych i ciężarowych, dróg wewnętrznych oraz magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;

2) informacyjne:

a) istniejąca sieć wodociągowa,

b) istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej,

c) istniejąca sieć kanalizacji deszczowej,

d) istniejąca sieć gazowa,

e) istniejąca sieci elektroenergetyczna:

- napowietrzna,

- podziemna,

f) istniejące stacje transformatorowe.

§ 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

1) **obszar planu** – wszystkie tereny objęte granicami 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 treści planu nie wynika inaczej;
3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy podziemnych obiektów budowlanych, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
4) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynki w stanie wykończonym wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);

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. 2015 poz. 1422 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** – budynek lub zespół budynków o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania tego budynku lub zespołu budynków zgodnie z ich przeznaczeniami, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
8) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, ciągów pieszych, rowerowych;
9) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych maks. 12^0.

§ 6

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

1) **1U** – teren zabudowy usługowej,
2) **2UC** – teren zabudowy usługowej, w tym rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m^2;
3) **3U/P** – teren zabudowy usługowej oraz magazynów;
3) **4ZP, 5ZP** – tereny zieleni urządzonej;
4) **6KDW –** teren komunikacji - droga wewnętrzna**.**

Rozdział 2.
PRZEZNACZENIE TERENÓW, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ ZASADY OCHRONYI KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 7

Dla **terenu zabudowy usługowej,** oznaczonego symbolem **1U**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa, z wykluczeniem: centrów logistycznych, baz transportowych, wynajmu sprzętu transportowego, zbierania i przetwarzania odpadów, składów i magazynów,
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) intensywność zabudowy:

a) min. 0,01,

b) maks. 1,0;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 50%;
5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 15%;
6) wysokość zabudowy – maks. 17,0 m, w tym wysokość budynków – maks. 12,0 m;
7) geometrię dachów budynków – dachy o dowolnej formie;
8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 13**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-5 i 7**;
9) dopuszczenie termomodernizacji, przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, nie spełniających któregokolwiek z warunków określonych w **pkt.1 - 7;**
10) zakaz realizacji ogrodzeń z blachy oraz betonowych przęseł prefabrykowanych;
11) zakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów sypkich, materiałów sypkich lub surowców sypkich poza budynkiem;
12) dopuszczenie urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców realizowanych poza budynkiem wyłącznie w strefie o której mowa w **§ 12,ust. 6**;
13) następujące zasady lokalizacji, niebędących szyldami: tablic, urządzeń reklamowych i innych elementów informacyjnych:

a) umieszczanych na budynkach:

- powierzchnia - maks. 3,0 m^2,

- wysięg - maks. 1,5 m,

- zakaz umieszczania poza pasem, którego dolną granicę stanowi poziom terenu, a górną – linia pozioma wyznaczona przez dolną krawędź najniżej położonego okna drugiej kondygnacji,

b) wolnostojących – powierzchnia ekspozycyjna – maks. 6,0 m2,

c) zakaz umieszczania na ogrodzeniach.

§ 8

Dla **terenu zabudowy usługowej, w tym rozmieszczenia obiektów handlowycho powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m^2**, oznaczonego symbolem **2UC**, z zastrzeżeniem **§ 12, ust. 5**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m^2 z wykluczeniem: centrów logistycznych, baz transportowych, wynajmu sprzętu transportowego, zbierania i przetwarzania odpadów, zabudowy magazynowej,
2) nakaz lokalizacji obiektów budowlanych służących ochronie akustycznej terenów położonych poza granicami planu, w tym: ekranów akustycznych lub wałów ziemnych z zielenią przy wschodniej granicy terenu o symbolu **2UC** na odcinku od ul. Mikołowskiej do granicy terenu o symbolu **5ZP**,
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) intensywność zabudowy:

a) min. 0,01,

b) maks. 1,0;

5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 50%;
6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 15%;
7) wysokość zabudowy – maks. 17,0 m, w tym wysokość budynków – maks. 12,0 m;
8) geometrię dachów budynków – dachy o dowolnej formie;
9) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 13** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 6 i 8**;
10) dopuszczenie termomodernizacji, przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, nie spełniających któregokolwiek z warunków określonych w **pkt.1 – 7;**
11) zakaz realizacji ogrodzeń z blachy oraz betonowych przęseł prefabrykowanych;
12) zakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów sypkich, materiałów sypkich lub surowców sypkich poza budynkiem;
13) dopuszczenie urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców realizowanych poza budynkiem wyłącznie w strefie o której mowa w **§ 12,ust. 6**;
14) następujące zasady lokalizacji, niebędących szyldami: tablic, urządzeń reklamowych i innych elementów informacyjnych:

a) umieszczanych na budynkach:

- powierzchnia - maks. 3,0 m^2,

- wysięg – maks. 1,5 m,

- zakaz umieszczania poza pasem, którego dolną granicę stanowi poziom terenu a górną – linia pozioma wyznaczona przez dolną krawędź najniżej położonego okna drugiej kondygnacji,

b) wolnostojących – powierzchnia ekspozycyjna – maks. 6,0 m^2,

c) zakaz umieszczania na ogrodzeniach.

§ 9

Dla **terenu zabudowyusługowej oraz magazynów**, oznaczonego symbolem **3U/P**, z zastrzeżeniem § **12, ust. 5** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa usługowa, z wykluczeniem: baz transportowych, wynajmu sprzętu transportowego, zbierania i przetwarzania odpadów,

b) zabudowa magazynowa;

2) nakaz lokalizacji obiektów budowlanych służących ochronie akustycznej terenów położonych poza granicami planu, w tym: ekranów akustycznych lub wałów ziemnych przy północnej linii rozgraniczającej teren o symbolu **3U/P** z terenem o symbolu **5ZP**,
3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) intensywność zabudowy:

a) min. 0,01,

b) maks. 1,0;

5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 50%;
6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 15%;
7) wysokość zabudowy – maks. 17,0 m, w tym wysokość budynków – maks. 12,0 m;
8) geometrię dachów budynków – dachy o dowolnej formie;
9) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 13**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-6 i 8**;
10) dopuszczenie termomodernizacji, przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, nie spełniających któregokolwiek z warunków określonych w **pkt.1 - 8;**
11) zakaz realizacji ogrodzeń z blachy oraz betonowych przęseł prefabrykowanych;
12) zakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów sypkich, materiałów sypkich lub surowców sypkich poza budynkiem;
13) dopuszczenie urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców realizowanych poza budynkiem wyłącznie w strefie o której mowa w § 12, ust. 6;
14) następujące zasady lokalizacji, niebędących szyldami: tablic, urządzeń reklamowych i innych elementów informacyjnych:

a) umieszczanych na budynkach:

- powierzchnia – maks. 3,0 m^2,

- wysięg – maks. 1,5 m,

- zakaz umieszczania poza pasem, którego dolną granicę stanowi poziom terenu, a górną – linia pozioma wyznaczona przez dolną krawędź najniżej położonego okna drugiej kondygnacji,

b) wolnostojących – powierzchnia ekspozycyjna – maks. 6,0 m^2,

c) zakaz umieszczania na ogrodzeniach.

§ 10

Dla **terenówzieleni urządzonej**, oznaczonych symbolami **4ZP**, **5ZP** ustala się:

1) przeznaczenie – zieleń urządzona,
2) w terenie o symbolu **4ZP:**

a) nakaz lokalizacji obiektów budowlanych służących ochronie akustycznej terenów położonych poza granicami planu, w tym: ekranów akustycznych lub wałów ziemnych z zielenią,

b) nakaz urządzenia zieleni izolacyjnej, w tym zieleni zimozielonej;

3) w terenie o symbolu **5ZP** dopuszczenie lokalizacji dróg wewnętrznych;
4) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 80%;
5) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych;
6) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 13pkt 1 i 2**, nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki

budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz geometrii dachu.

§ 11

Dla **terenu komunikacji** oznaczonego symbolem **6KDW** ustala się:

1) przeznaczenie – droga wewnętrzna**;**
2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, od min. 15,0 m do maks. 20 m;
3) zakaz lokalizacji tablic, urządzeń reklamowych i innych elementów informacyjnych.

Rozdział 3.
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 12

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych dróg, w tym:

1) dla terenu oznaczonego symbolem **1U –** z drogi publicznej (ul. Mikołowska) graniczącej z obszarem planu;
2) dla terenów innych niż wymienione w **pkt. 1** z drogi publicznej (ul. Mikołowska) graniczącej z obszarem planu i drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **6KDW** poprzez strefę o której mowa w **ust. 6;**

2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:

1) dla sklepów samoobsługowych do 2 000 m² powierzchni użytkowej:

a) 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej,

b) 1 miejsce na każde 3 stanowiska pracy,

c) 1 miejsce dla samochodu ciężarowego realizującego dostawy;

2) dla centrów handlowych lub wielofunkcyjnych (powyżej 2 000 m^2 powierzchni użytkowej):

a) 1 miejsce na 30 m^2 powierzchni sprzedaży,

b) 1 miejsce dla samochodu ciężarowego na 700 m^2 powierzchni magazynowej (do 5 000 m^2 powierzchni magazynowej),

c) 1 miejsce dla samochodu ciężarowego na 1 300 m^2 powierzchni magazynowej (powyżej 5 000 m^2 powierzchni magazynowej);

3) dla hali targowych, targowisk, giełd:

a) 1 miejsce na każde 40 m² powierzchni sprzedaży,

b) 1 miejsce dla samochodów dostawczych na każde 10 stanowisk handlowych,

c) 1 miejsce dla samochodów dostawczych na każde 1 stanowisko handlowe (w przypadku handlu z samochodu),

4) dla hurtowni, magazynów, składów budowlanych, centrów ogrodniczych:

a) 1 miejsce na każde 200 m² powierzchni użytkowej,

b) 1 miejsce na każde 2 stanowiska pracy,

c) 1 miejsce dla samochodu ciężarowego realizującego dostawy na każde 500 m^2 powierzchni użytkowej;

5) dla salonów samochodowych:

a) 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej,

b) 1 miejsce dla samochodu ciężarowego na 1 500 m^2 powierzchni użytkowej;

6) 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;
7) dla restauracji, kawiarni:

a) 1 miejsce na każde 3 miejsca konsumpcyjne wewnątrz budynku,

b) 1 miejsce na każde 6 miejsc konsumpcyjnych na zewnątrz budynku,

c) 2 miejsca na każde 3 stanowiska pracy;

8) dla barów, klubów – 1 miejsce na każde 10 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
9) dla usług w zakresie edukacji i pomocy społecznej – 1 miejsce na każde 75 m² powierzchni użytkowej;
10) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych i innych podobnych – 1 miejsce na 10 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
11) sklepów bez samoobsługi i aptek – 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
12) dla usług zdrowia i opieki medycznej:

a) 4 miejsca na 1 gabinet,

b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;

13) dla centrów konferencyjnych:

a) 1 miejsce na 5 m^2 powierzchni sal konferencyjnych,

b) 1 miejsce na 10 m^2 pozostałej powierzchni użytkowej;

14) dla kin - 1 miejsce na 5 miejsc na widowni lub 1 miejsce na każde 10 m^2 powierzchni użytkowej;
15) dla stacji obsługi pojazdów, warsztatów samochodowych - 2 miejsca na 1 stanowisko obsługi, a w przypadku stacji kontroli pojazdów nie mniej niż 4 miejsca dla pojazdów do 3,5 t oraz 2 miejsca dla pozostałych pojazdów;
16) dla myjni samochodowych bezdotykowych, automatycznych i ręcznych:

a) 2 miejsca na 1 stanowisko obsługi,

b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;

17) dla pozostałych usług - 1 miejsce na każde 20 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.

3. 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. 2015 poz. 460), ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych 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 miejsc parkingowych wynosi więcej niż 100.

4. Ustala się dla usług nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów – min. 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej.

5. Na terenie **3U/P** dopuszcza się realizację miejsc postojowych, o których mowa w **ust. 2, 3** dla obsługi terenu **2UC.**

6. Wyznacza się strefę dopuszczonej lokalizacji parkingów dla samochodów osobowych i ciężarowych, dróg wewnętrznych oraz magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców, oznaczoną na rysunku planu.

7. Ustala się sposoby realizacji miejsc postojowych, o których mowa w **ust. 2, 3,** dla terenów oznaczonych symbolami **1U, 2UC, 3U/P** w formie:

1) parkingów terenowych:

a) dla samochodów osobowych;

b) dla samochodów ciężarowych wyłącznie w strefie o której mowa w **ust. 6**;

2) garaży:

a) nadziemnych,

b) wbudowanych w budynki,

c) podziemnych, z zakazem realizacji poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu.

8. Dopuszczenie lokalizacji dróg pożarowych i technicznych poza strefą o której mowa w **ust. 6**

Rozdział 4.
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓWINFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 13

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

1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych, obiektów budowlanych lub urządzeń technicznych służących bezprzewodowej łączności publicznej;
2) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
3) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom – nakaz dostawy wody z sieci wodociągowej, w tym z istniejących wodociągów Ø 200 mm i Ø 250 mm, oznaczonych na rysunku planu;
4) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – nakaz odprowadzenia do sieci kanalizacji sanitarnej, w tym istniejących kanałów Ø 300 mm, oznaczonych na rysunku planu;
5) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** – dopuszczenie:

a) odprowadzenia do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, w tym istniejących kanałów Ø 300 mm i Ø 600 mm, oznaczonych na rysunku,

b) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki budowlanej;

6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw z:

a) odnawialnych źródeł energii,

b) urządzeń zapewniających dostawy ciepła w kogeneracji,

c) indywidualnych źródeł ciepła o efektywności energetycznej urządzeń min. 80%,

d) sieci ciepłowniczej, zlokalizowanej poza obszarem planu;

7) w **zakresie zaopatrzenia w gaz** - dopuszczenie:

a) dostaw z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów Ø 63 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej,

b) realizacji nowych sieci gazowych w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów;

8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dopuszczenie dostaw z:

a) sieci elektroenergetycznej, w tym z:

- istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV i niskiego napięcia, oznaczonych na rysunku planu,

- stacji transformatorowych, oznaczonych na rysunku planu;

b) odnawialnych źródeł energii,

c) urządzeń zapewniających dostawy energii elektrycznej w kogeneracji;

9) w zakresie **telekomunikacji** – dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących sieci i budowę nowych sieci i urządzeń;
10) 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. 2013 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

§ 14

Ustala się nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:

1) zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, w tym wskaźnika określającego udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, o których mowa w **Rozdziale 2**;
2) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **Rozdziale 4**.

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

§ 15

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

1) powierzchnia działki – min. 1 000 m^2;
2) szerokość frontu działki – min. 20 m;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od min. 60^0 do maks. 120^0.

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

§ 16

Dla terenów oznaczonych symbolami **1U, 2UC, 3U/P** 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

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 18

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

Przewodniczący Rady
Miasta Tychy

mgr Maciej Gramatyka

ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR XXII/402/16
RADY MIASTA TYCHY
Z DNIA 23 CZERWCA 2016 R.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC: MIKOŁOWSKIEJ, CHŁODNICZEJ, BROWAROWEJ, POTOKU WILKOWYJSKIEGO, I LINII KOLEJOWEJ W TYCHACH

RYSUNEK PLANU — SKALA 1 : 1 000

N

0 25 50

1U
2UC
3U/P
4ZP
5ZP
6KDW
ul. Mikołowska
ul. Chłodnicza
ul. Browarowa
ul. Owsiańska
Potok Wilkowyjski

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- granice obszaru planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 1U — teren zabudowy usługowej,
- 2UC — teren zabudowy usługowej, w tym rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²
- 3U/P — teren zabudowy usługowej oraz magazynów
- 4ZP, 5ZP — tereny zieleni urządzonej
- 6KDW — teren komunikacji - droga wewnętrzna
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- strefa dopuszczonej lokalizacji parkingów dla samochodów osobowych i ciężarowych, dróg wewnętrznych oraz magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- w Ø... — istniejąca sieć wodociągowa
- ks Ø... — istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej
- kd Ø... — istniejąca sieć kanalizacji deszczowej
- g Ø... — istniejąca sieć gazowa
- e S — istniejąca sieć elektroenergetyczna - napowietrzna
- e S — istniejąca sieć elektroenergetyczna - podziemna
- M... — istniejące stacje transformatorowe

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

RYSUNEK STUDIUM

OZNACZENIA — SKALA 1 : 10 000

- granica obszaru objetego planem

ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ - KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW

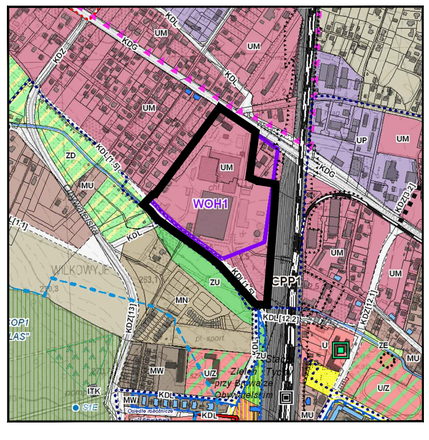
- UM — obszary zabudowy usługowo-mieszkaniowej niskiej
- ZU — obszary zieleni o funkcji rekreacyjnej i sportowej
- KD... — obszary dróg i placów (w klasach: S(GP), GP, G, Z, L, D)

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO

- [1:1] — KLASYFIKACJA FUNKCJONALNA DRÓG PUBLICZNYCH - drogi planowane [numer odcinka - zgodnie z tekstem]

MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- WOH.. — MIEJSCOWE PLANY, KTÓRYCH SPORZĄDZENIE JEST OBOWIĄZKOWE obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2 000 m²



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXII/402/16

Rady Miasta Tychy

z dnia 23 czerwca 2016 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Mikołowskiej, Chłodniczej, Browarowej, Potoku Wilkowyjskiego i linii kolejowej w Tychach

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. 2016. poz. 778).

1) Rada Miasta Tychy stwierdziła na posiedzeniu w dniu 17 grudnia 2015 r., że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach: od **6 października 2015 r.** do **3 listopada 2015 r.** projektu *uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Mikołowskiej, Chłodniczej, Browarowej, Potoku Wilkowyjskiego i linii kolejowej w Tychach*, w wyznaczonym terminie wniesiono następujące uwagi:

a) uwaga złożona w dniu 10 listopada 2015 r. przez osobę prawną (pismo z dnia 9 listopada 2015 r.), dotycząca działek ewidencyjnych nr 1138/58, 1139/58, 1059/58, wnosząca o zmianę w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego treści postanowienia §7 pkt. 12 oraz identycznie brzmiącego §8 pkt. 12 uchwały poprzez nadanie tym punktom następującego brzmienia:

12) *następujące zasady lokalizacji niebędących szyldami tablic i urządzeń reklamowychoraz innych elementów informacyjnych(…)*

b) uwagi złożone w dniu 18 listopada 2015 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 16 listopada 2015 r.), dotyczące obszaru opracowania planu, w tym terenów o symbolach **3ZP**, **1UC**, **2UC/P** o treści:

- poszerzyć pas zieleni od strony zabudowań prywatnych domów z koniecznością posadzenia krzewów czy iglaków;

- parking dla wszystkich typów samochodów, w tym tirów, powinien być zlokalizowany wyłącznie od strony torów kolejowych;

- ze względu na spaliny, hałas, drgania, wewnętrzna komunikacja powinna być zlokalizowana od strony torów kolejowych;

- teren powinien mieć inne przeznaczenie np. pod rekreację.

2) Rada Miasta Tychy postanowiła na posiedzeniu w dniu 17 grudnia 2015 r:

a) **przyjąć** uwagę, o której mowa w **pkt 1 lit. a**;

b) **przyjąć** uwagę, o której mowa w **pkt 1 lit. b tiret pierwsze,**

c) **przyjąć** uwagę, o której mowa w **pkt 1 lit. b tiret drugie;**

d) **przyjąć** uwagę, o której mowa w **pkt 1 lit. b tiret trzecie;**

e) **przyjąć** uwagę, o której mowa w **pkt 1 lit. b tiret czwarte,**

3) Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach: **od 19 kwietnia 2016 r. do 18 maja 2016 r.** projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Mikołowskiej, Chłodniczej, Browarowej, Potoku Wilkowyjskiego i linii kolejowej w Tychach, w wyznaczonym terminie wniesiono następujące uwagi:

a) złożone w dniu 1 czerwca 2016 r. przez osobę prawną (pismo z dnia 31 maja 2016 r.), odnoszące się do terenów zabudowy oznaczonych symbolami: 1U, 2UC, 3U/P, 4ZP w szczególności do działek ewidencyjnych nr: 926/67, 1270, 924/64, 928/63, 707/69, 1136/69, 1138/58, 1139/58, 1548/69, 1059/58 dotyczące:

- zmiany w § 12 ust. 6 projektu uchwały zgodnie z brzmieniem: „Wyznacza się strefę dopuszczonej lokalizacji parkingów, dróg wewnętrznych oraz magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców, oznaczoną na rysunku planu z dopuszczeniem możliwości lokalizowania parkingów lub dróg komunikacji awaryjnej (zwłaszcza pożarowej) również poza powyższą strefą wyłącznie jednak pod warunkiem realizacji w terenie oznaczonym symbolem **4ZP** ekranu lub innego urządzenia trwale oddzielającego odpowiednią cześć terenu poza wyznaczoną strefą od zabudowy mieszkaniowej";

- zmiany w § 12 ust. 7 pkt. 1 projektu uchwały zgodnie z poniższym brzmieniem:

"Ustala się sposoby realizacji miejsc postojowych, o których mowa w ust. 2, 3, dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 2UC, 3U/P w formie:

1) *parkingów terenowych – na zasadach określonych w ust. 6;"*

- zmniejszenia szerokości pasa zieleni urządzonej oznaczonego symbolem **4ZP** i odpowiednie zwiększenie terenów oznaczonych obecnie symbolami **1U, 2UC, 3U/P** z jednoczesnym wprowadzeniem nakazu realizacji ekranu lub innego urządzenia trwale oddzielającego odpowiednią część terenu poza wyznaczoną strefą od zabudowy mieszkaniowej w terenie oznaczonym symbolem **4ZP**;

- zmiany w § 9 pkt.1 projektu uchwały zgodnie z poniższym brzmieniem:

*"1) Dla terenu zabudowy usługowej oraz magazynów, w tym rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2 oznaczonego symbolem **3U/P**, z zastrzeżeniem § 12, ust. 5 ustala się:*

przeznaczenie:

a) *zabudowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2, z wykluczeniem: baz transportowych, wynajmu sprzętu transportowego, zbierania i przetwarzania odpadów,*

b) *zabudowa magazynowa;"*

- zmiany w § 12 ust. 2 pkt. 1 lit b) projektu uchwały zgodnie z brzmieniem: „*1 miejsce na każde 4 stanowiska pracy;*"

- zmiany w § 12 ust. 2 pkt. 1) i 2) lit b) projektu uchwały zgodnie z poniższym brzmieniem:

"1) *dla sklepów samoobsługowych do 2 000 m² powierzchni sprzedaży:(…)*

2) *dla centrów handlowych lub wielofunkcyjnych (powyżej 2 000 m^2 powierzchni sprzedaży): (…)"*

- zmiany w § 15 ust. 1 pkt. 3) projektu uchwały zgodnie z brzmieniem: „*kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od min. 60^o do maks. 120^o;"*

- zmiany w § 7 pkt. 3) lit b), § 8 pkt. 3) lit b), § 9 pkt. 3) lit b) projektu uchwały zgodnie z poniższym brzmieniem:

"1) *intensywność zabudowy:*

a) *[…]*

b) *maks. 2,0;"*

- zmiany w § 7 pkt. 4), § 8 pkt. 4), § 9 pkt. 4) projektu uchwały zgodnie z brzmieniem: „*wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 65%;"*

- zmiany w § 7 pkt. 6), § 8 pkt. 6), § 9 pkt. 6) projektu uchwały zgodnie z brzmieniem: „*wysokość zabudowy – maks. 19,0m, w tym budynków oraz obiektów małej architektury - maks. 14,0 m;"*

b) złożone w dniu 1 czerwca 2016 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 31 maja 2016 r.), odnoszące się do terenów zabudowy oznaczonych symbolami: **3U/P, 4ZP** dotyczące:

- wprowadzeniem nakazu realizacji ekranu lub innego urządzenia trwale oddzielającego odpowiednią część terenu poza wyznaczoną strefą od zabudowy mieszkaniowej w terenie oznaczonym symbolem **4ZP**;

- rozszerzenie możliwości budowy obiektów handlowych o powierzchnie sprzedaży ponad 2000 m^2 na teren oznaczony symbolem **3U/P**.

c) złożone w dniu 2 czerwca 2016 r. przez jednostkę organizacyjną nie posiadająca osobowości prawnej, odnoszące się do:

- zabezpieczenia akustycznego „posesji ulokowanych od strony torowiska, ul. Mikołowskiej oraz potoku Wilkowyjskiego, tj. od strony północnej, południowej i wschodniej terenu inwestycyjnego. Zabezpieczenie winno zawierać nie tylko pas zieleni, ale również ścianę izolacji w postaci ekranów lub wału ziemnego."

- prowadzenia ruchu dostaw dla projektowanego obszaru z oszczędzeniem dróg lokalnych i rozbudowa niezbędnej infrastruktury w postaci sygnalizacji świetlnej, bezpiecznych i wygodnych dla uczestników ruchu.

4) Rada Miasta Tychy postanawia:

a) **przyjąć w części uwagę**, o której mowa w **pkt 3 lit. a, tiret pierwsze**,

Poza strefą dopuszczonej lokalizacji parkingów zostanie dopuszczona lokalizacja parkingów terenowych dla samochodów osobowych. Parkingi dla samochodów ciężarowych będzie można lokalizować tylko w strefie wyznaczonej na rysunku projektu planu.

Do tekstu projektu planu wprowadzono nakaz realizacji urządzeń służących ochronie przed hałasem, w tym: ekranów akustycznych lub wałów ziemnych z zielenią w terenie o symbolu **4ZP**.

b) **przyjąć uwagę**, o której mowa w **pkt 3 lit. a, tiret drugie**,

c) **przyjąć w części uwagę**, o której mowa w **pkt 3 lit. a, tiret trzecie**,

Szerokość terenu zieleni urządzonej o symbolu **4ZP** jest efektem uwzględnienia przez Radę Miasta Tychy uwag wynikających z konsultacji społecznych. Odpowiednia jego szerokość ma również stworzyć możliwość dla lokalizacji urządzeń służących ochronie przed hałasem o różnych gabarytach, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych oraz małej architektury.

Do tekstu projektu planu wprowadzono nakaz realizacji urządzeń służących ochronie przed hałasem, w tym: ekranów akustycznych lub wałów ziemnych z zielenią w terenie o symbolu **4ZP**.

d) **odrzucić uwagę, o której mowa w pkt 3 lit. a, tiret czwarte,**

Zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy (Uchwała Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.) kierunki przeznaczenia terenów dla poszczególnych obszarów nie stanowią gwarancji przeznaczenia działki budowlanej lub terenu na te cele w miejscowym planie. Studium w **§6 pkt. 4, ppkt 4.1** wprowadza wytyczne dotyczące ustalenia przeznaczeń i zasad zagospodarowania terenów, wskazując jednocześnie, że w miejscowym planie należy określić, które z podstawowych i dopuszczalnych kierunków przeznaczenia terenów określonych w studium mogą być realizowane w jego obrębie. Ponadto obszary rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych mają charakter dopuszczenia. Świadczy o tym zwrot „mogą być" realizowane, zawarty w tekście Studium.

Kompleksowe określenie ewentualnych skutków oddziaływania inwestycji będzie możliwe dopiero po jej realizacji. Ponadto wykluczenie WOH w terenie **3U/P** było wynikiem uwzględnienia przez Radę Miasta Tychy uwag złożonych w trakcie konsultacji społecznych.

e) **odrzucić uwagę, o której mowa w pkt 3 lit. a, tiret piąte,**

Minimalna liczba miejsc postojowych dla pracowników ustalona w projekcie planu została określona w Studium oraz zaopiniowana pozytywnie przez Wydział Komunikacji Miasta Tychy oraz MZUiM Tychy. W celu zapewnienia odpowiedniej powierzchni miejsc postojowych dla inwestycji w terenie o symbolu **2UC** projekt planu miejscowego dopuszcza ich realizację w terenie **3U/P,** uwzględniając różne możliwości zainwestowania terenów **2UC, 3U/P**.

f) **odrzucić uwagę, o której mowa w pkt 3 lit. a, tiret szóste,**

Minimalna wielkość wskaźników dotyczących miejsc postojowych w zakresie obiektów wielkopowierzchniowych wyznaczona w Studium odnosi się do powierzchni użytkowej, a nie do powierzchni sprzedaży. Zmiana zaproponowana w uwadze spowoduje zmniejszenie wymaganych miejsc postojowych i co za tym idzie nie będzie zgodna z wytycznymi wprowadzonymi przez Studium, a także wpłynie niekorzystnie na ilość miejsc postojowych dla klientów obiektów usługowych.

g) **przyjąć uwagę, o której mowa w pkt 3 lit. a, tiret siódme,**

h) **odrzucić uwagę, o której mowa w pkt 3 lit. a, tiret ósme,**

Wykonane analizy urbanistyczne wskazują, że proponowane wskaźnik intensywności zabudowy przekraczają intensywność zabudowy w terenach sąsiadujących z granicami opracowywanego projektu planu, w szczególności wskaźników intensywności zabudowy dotyczących terenów usługowych i produkcyjnych.

i) **odrzucić uwagę, o której mowa w pkt 3 lit. a, tiret dziewiąte,**

Maksymalna wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy w zakresie handlu detalicznego, usług społecznych oraz innych usług wyznaczona w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy wynosi 60%. Zgodnie ze studium zwiększenie powierzchni zabudowy dla konkretnego terenu możliwe jest tylko w wyjątkowych przypadkach bilansując wielkość wskaźników zabudowy na całym obszarze UM, tak aby jego wartość nie przekraczała 60%. Zatem zwiększenie ww. wskaźnika dla jednego z terenów wymaga jego obniżenia w pozostałych terenach objętych obszarem UM. Ponadto stwierdza się, iż zwiększenie ww. wskaźnika może uniemożliwić realizację odpowiedniej liczby miejsc postojowych na powierzchni terenu jako parkingów terenowych. Dojdzie do tego zwłaszcza przy braku realizacji garaży jako: podziemnych, nadziemnych i wbudowanych w budynki. Obiekty wielkopowierzchniowe zlokalizowane poza obszarem ścisłego centrum z reguły nie posiadają miejsc postojowych zlokalizowanych w garażach.

j) **odrzucić uwagę, o której mowa w pkt 3 lit. a, tiret dziesiąte,**

Wysokość budynków o funkcji usługowej, produkcyjnej oraz magazynowej zlokalizowanych w sąsiedztwie z reguły nie jest większa niż 10 m. Obiektem dominującym zarówno bryłą jak i wysokością jest budynek centrum logistycznego zlokalizowanego w terenie o symbolu **3U/P**. Jego wysokość wynosi 19 m głównie ze względu na duże zróżnicowanie poziomu terenu wzdłuż jego dłuższych elewacji. Ponadto zwiększenie wysokości budynku o dwa metry może doprowadzić do zwiększenia uciążliwości dla terenów zabudowy mieszkaniowej sąsiadujących z terenami o symbolach **1U, 2UC, 3U/P.** Urządzenia grzewcze i chłodnicze zlokalizowane na dachu znajdujące się na większej wysokości mogą mieć większą uciążliwość akustyczną dla sąsiednich terenów zabudowy. Konieczność zwiększenia wysokości ekranów akustycznych, z kolei przełoży się negatywnie na efekt wizualny krajobrazu. W związku z powyższym pozostawia się dotychczasową wysokość budynków i zabudowy**.**

k) **przyjąć uwagę, o której mowa w pkt 3 lit. b, tiret pierwsze,**

l) **odrzucić uwagę, o której mowa w pkt 3 lit. b, tiret drugie,**

Uzasadnienie jak w lit. d.

m) **przyjąć w części uwagę**, o której mowa w **pkt 3 lit. c, tiret pierwsze**,

Do ustaleń planu dla terenów o symbolach: **2UC, 3U/P** wprowadza się zapis nakazujący realizację urządzeń służących ochronie przed hałasem, w tym: ekranów akustycznych lub wałów ziemnych z zielenią - przy wschodniej granicy terenu **2UC** na odcinku od ul. Mikołowskiej do terenu o symbolu **5ZP** oraz przy północnej linii rozgraniczającej teren o symbolu **3U/P** z terenem o symbolu **5ZP**. Uwaga odnosząca się do zabezpieczeń akustycznych terenu zlokalizowanego od strony ul. Mikołowskiej została odrzucona ponieważ tereny te w planie zostały przeznaczone pod usługi (teren o symbolu **1U**). Realizacja ekranów akustycznych od strony południowej jest bezzasadna ze względu na przestrzeń stanowiącą dystans pomiędzy terenami usługowymi i magazynowymi oraz zabudową mieszkaniową zlokalizowana poza obszarem planu. Dystans ten stanowi projektowana droga **6KDW**, potok Wilkowyjski oraz tereny które w obowiązującym studium przeznaczono pod obszary zieleni o funkcji rekreacyjnej i sportowej (ZU).

n) **odrzucić uwagę, o której mowa w pkt 3 lit. c, tiret drugie,**

Ruch dostaw nie może być przedmiotem ustaleń planu. Zaopatrzenie towarowe przyszłego terenu inwestycji będzie zależne od wprowadzenia stosownej organizacji ruchu, w tym ograniczeń tonażowych lub wprowadzenia zakazu ruchu dla samochodów ciężarowych. Decyzje w tym zakresie podejmuje Miejski Zarząd Ulic i Mostów oraz Wydział Komunikacji. Ul. Mikołowska nie jest objęta granicami planu. Natomiast realizacja infrastruktury drogowej np. w postaci sygnalizacji świetlnej oraz przebudowa dróg lokalnych, w tym budowa chodników nie jest przedmiotem ustaleń planu miejscowego. Plan nie może odnosić się swymi ustaleniami do terenów znajdujących się poza obszarem planu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXII/402/16

Rady Miasta Tychy

z dnia 23 czerwca 2016 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: Mikołowskiej, Chłodniczej, Browarowej, Potoku Wilkowyjskiego i linii kolejowej w Tychach

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. 2016, poz. 778) Rada Miasta Tychy stwierdza, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Mikołowskiej, Chłodniczej, Browarowej, Potoku Wilkowyjskiego i linii kolejowej w Tychach nie wymaga realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Tychy.