UCHWAŁA NR ……./……../11

RADY MIASTA TYCHY

z dnia …… 2011 r.

w sprawie

zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Sikorskiego 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 (tj. Dz. U. 2001 Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 w związku 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

zgodność zmiany projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Sikorskiego w Tychach z ustaleniami „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

zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Sikorskiego w Tychach, przyjętego Uchwałą Nr 0150/LI/957/06 Rady Miasta Tychy z dnia 28 września 2006 r.

§ 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, 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie mają zastosowania w odniesieniu do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Sikorskiego 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 objętego planem.

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 4,09 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 objętego planem,
   b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   c) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów, zgodnie z oznaczeniem w legendzie rysunku planu,
   d) nieprzekraczalna linia zabudowy;
2) informacyjne:
   a) istniejąca sieć wodociągowa,
   b) istniejący rurociąg tłoczny,
   c) istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej,
   d) istniejąca sieć kanalizacji deszczowej,
   e) istniejącą sieć ciepłownicza,
   f) istniejąca napowietrzna sieć elektroenergetyczna wysokiego napięcia,
   g) istniejąca sieć elektroenergetyczna średniego napięcia,
   h) istniejąca sieć gazociągowa.

§ 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:
1) **obszar planu** – wszystkie tereny objęte granicami planu;
2) **teren** – teren wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o ile z treści planu nie wynika inaczej, oznaczony symbolem przeznaczenia i numerem;
3) **przeznaczenie podstawowe** – ustalony w planie wyłączny lub przeważający sposób użytkowania terenu;
4) **przeznaczenie dopuszczalne** – ustalony w planie sposób użytkowania terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe i współistnieje z nim zgodnie z zasadami określonymi w planie;
5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy.

§ 6

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

1) **1US** – teren sportu i rekreacji;
2) **2KDX/ZP** – teren komunikacji pieszo-rowerowej.

Rozdział 2
PRZEZNACZENIE, PARAMETRY, WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 7

Dla **terenu sportu i rekreacji** oznaczonego symbolem **1US** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi sportu i rekreacji;
2) przeznaczenie dopuszczalne:
   a) usługi gastronomii,
   b) usługi handlu detalicznego,
   c) usługi związane z poprawą wyglądu i kondycji fizycznej, w tym gabinety odnowy biologicznej, solaria, studia wizażu, odchudzania, fitness, siłownie, łaźnie i sauny, gabinety masażu, fryzjerstwo i kosmetyka,
   d) usługi medyczne w zakresie fizjoterapii i rehabilitacji;
3) formę zabudowy – kształtowaną indywidualnie;
4) nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
5) wartość wskaźnika intensywności zabudowy – maks. 0,6;
6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maks. 40%;
7) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – min. 20%;
8) wysokość budynków – maks. 18 m, z dopuszczeniem realizacji dominant wysokościowych, dla których ustala się:
   a) wysokość – maks. 23 m,
   b) łączną powierzchnię liczoną w zewnętrznym obrysie ścian – maks. 20% powierzchni zabudowy;
9) geometrię dachów budynków – kształtowaną indywidualnie;
10) zakaz lokalizacji:
   a) tymczasowych obiektów budowlanych,
   b) nośników reklamowych.

§ 8

Dla **terenu komunikacji pieszo-rowerowej** oznaczonego symbolem **2KDX/ZP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – publiczny ciąg pieszo-rowerowy z zielenią urządzoną;
2) przeznaczenie dopuszczalne – droga wewnętrzna;
3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – min. 40%;
4) nakaz kształtowania ciągu pieszo-rowerowego wraz z zielenią urządzoną jako połączenia pomiędzy drogą publiczną (ul. Sikorskiego) i terenem lasu, zlokalizowanymi w sąsiedztwie obszaru planu;
5) dopuszczenie realizacji drogi wewnętrznej wyłącznie w północnej części terenu, jako połączenia pomiędzy układem drogowym istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, położonej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu, poza granicami obszaru planu, oraz układem drogowym terenu sportu i rekreacji oznaczonego symbolem 1US;
6) dopuszczenie lokalizacji elementów małej architektury, z zastrzeżeniem pkt 7 lit. c;

7) zakaz lokalizacji:
   a) budynków,
   b) tymczasowych obiektów budowlanych,
   c) nośników reklamowych;
8) zakaz grodzenia.

Rozdział 3
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 9

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu oraz powiązania z układem zewnętrznym poprzez drogę publiczną (ul. Sikorskiego), zlokalizowaną poza granicami planu.

2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w ilości:
   1) dla usług sportu i rekreacji – min. 15 miejsc parkingowych na 1 000 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 15 miejsc parkingowych;
   2) dla usług gastronomii:
      a) dla restauracji, kawiarni:
         - min. 1 miejsce parkingowe na 3 miejsca konsumpcyjne wewnątrz budynku, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe,
         - min. 1 miejsce parkingowe na 6 miejsc konsumpcyjnych na zewnątrz budynku, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe,
         - min. 2 miejsca parkingowe na 3 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
      b) dla barów, klubów – min. 1 miejsce parkingowe na 10 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe;
   3) dla usług handlu detalicznego – min. 1 miejsce parkingowe na 50 m^2 powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
   4) dla usług związanych z poprawą wyglądu i kondycji fizycznej – min. 1 miejsce parkingowe na 10 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
   5) dla usług medycznych w zakresie fizjoterapii i rehabilitacji:
      a) min. 4 miejsca parkingowe na 1 gabinet,
      b) min. 2 miejsca parkingowe na 3 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe.

3. Ustala się ograniczenie możliwości lokalizacji miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na poziomie terenu do maks. 60% całkowitej ilości obliczonej zgodnie z ustaleniami ust. 2.

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 i przebudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz korekty ich lokalizacji i przebiegu;

2) zasady szczegółowe:
   a) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom – nakaz obsługi z istniejącej sieci wodociągowej, którą tworzą wodociągi niskiego ciśnienia Ø 250 mm oraz wysokiego ciśnienia Ø 500 mm, zlokalizowane w granicach obszaru, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
   b) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – nakaz odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach, poza granicami obszaru planu, poprzez istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej, którą tworzą kolektor sanitarny Ø 600 mm, zlokalizowany poza granicami obszaru planu, oraz kanał sanitarny Ø 400 mm, zlokalizowany w granicach obszaru planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
   c) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych** – nakaz podłączenia do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej Ø 600 mm, zlokalizowanej w granicach obszaru planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
   d) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – ograniczenie do dostaw z:
      - istniejącej sieci ciepłowniczej 2 x Ø 150 mm, zlokalizowanej częściowo w granicach obszaru planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
      - odnawialnych źródeł energii,
      - urządzeń zapewniających dostawę ciepła użytkowego w kogeneracji,
   e) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – ograniczenie do dostaw z:
      - istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV, zlokalizowanej częściowo w granicach obszaru planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
      - odnawialnych źródeł energii,
      - urządzeń zapewniających dostawy energii elektrycznej w kogeneracji,
   f) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dopuszczenie dostaw z istniejącej sieci gazociągowej niskiego cieśnienia Ø 300 mm, zlokalizowanej poza granicami 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 przepisami w zakresie gospodarki odpadami oraz według zasad określonych w „Planie gospodarki odpadami na terenie miasta Tychy”.

Rozdział 5
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 11

Na terenie oznaczonym symbolem **1US** ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach w zakresie ochrony akustycznej dla „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych”.

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

§ 12

1. Odstępuje się od ustalania szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Dopuszcza się wydzielanie działek:
   1) po śladzie linii rozgraniczających terenu 1US i 2KDX/ZP;
   2) dla realizacji ustaleń planu.

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.