UCHWAŁA NR 0150/XXXV/655/05

Rady Miasta Tychy

z dnia 24 maja 2005 r.

w sprawie zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy na terenie zawartym pomiędzy ulicami: Czarną, Oświęcimską, Bratków, potokiem przepływającym przez Farskie Łąki" dla obszaru położonego w rejonie ulicy Oświęcimskiej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz 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. z 2001 Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami), na wniosek Prezydenta Miasta, po zaopiniowaniu przez Komisję Inicjatyw Lokalnych i Ładu Przestrzennego,

Rada Miasta Tychy uchwala:

zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy na terenie zawartym pomiędzy ulicami: Czarną, Oświęcimską, Bratków, potokiem przepływającym przez Farskie Łąki" zatwierdzonego Uchwałą Nr 0150/509/2000 Rady Miasta Tychy z dnia 12 października 2000 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego nr 47 z dnia 30 listopada 2000 r. - dla obszaru położonego w rejonie ulicy Oświęcimskiej, o powierzchni 0,9411 ha.

§ 1

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:
   - Rozdział 1: Przepisy ogólne;
   - Rozdział 2: Przeznaczenie terenów;
   - Rozdział 3: Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej (1MNU) - przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
   - Rozdział 4: Teren komunikacji (2KDG) – przeznaczenie oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
   - Rozdział 5: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
   - Rozdział 6: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
   - Rozdział 7: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
   - Rozdział 8: Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
   - Rozdział 9: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
   - Rozdział 10: Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania, w obszarze objętym planem nie mają zastosowania wymagania określone obowiązkowym zakresem art. 15 ust. 2 pkt 4, 5, 7, 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).

Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 2

1. Zmiana „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy na terenie zawartym pomiędzy ulicami: Czarną, Oświęcimską, Bratków, potokiem przepływającym przez Farskie Łąki" dla obszaru położonego w rejonie ulicy Oświęcimskiej, zwana dalej „planem", obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu.

2. Załącznikami graficznymi do niniejszej uchwały są:
   1) załącznik nr 1 - rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
   3) załącznik nr 2 - wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy" z oznaczeniem granic obszaru objętego planem.

3. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:
   1) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wniesionych po jego wyłożeniu do publicznego wglądu;
   2) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

§ 3

1. Plan jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy", które zatwierdzono Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zmianami.

2. Jeżeli przepisy planu nie stanowią inaczej, to obowiązują przepisy odrębne.

§ 4

Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:
1) granice obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów – zgodnie z oznaczeniem w legendzie rysunku planu;
4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
5) inne oznaczenia informacyjne.

§ 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:
1) **teren** - teren wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o ile z treści planu nie wynika inaczej, oznaczony symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
2) **przeznaczenie podstawowe** - ustalony w planie przeważający sposób użytkowania terenu, któremu podporządkowane są inne sposoby użytkowania określone jako dopuszczalne;
3) **przeznaczenie dopuszczalne** - użytkowanie terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i niekonfliktowo współistnieje z nim na warunkach określonych w planie;
4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy, poza którą nie może być realizowany budynek;
5) **wewnętrzna obsługa komunikacyjna** – nieoznaczone na rysunku planu dojazdy do działek budowlanych nie posiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych, realizowane na koszt właścicieli;

6) **przepisy odrębne** - przepisy ustaw, innych niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z aktami wykonawczymi.

Rozdział 2
PRZEZNACZENIE TERENÓW

§ 6

1. Na rysunku planu wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone następującymi symbolami:
   1) **1MNU** - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
   2) **2KDG** - teren komunikacji – droga główna;

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego - na zasadach określonych w dalszych przepisach planu.

3. W przypadku kilku przeznaczeń podstawowych należy traktować je równorzędnie, tzn. dopuszcza się realizację jednocześnie wszystkich lub wybranych.

Rozdział 3
TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z USŁUGAMI (1MNU)
przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7

Dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonego symbolem **1MNU** ustala się następujące przeznaczenia:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo-usługowa lub usługowa, w tym:
   a) handel detaliczny, hurtowy, z wykluczeniem obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;
   b) usługi komercyjne, za wyjątkiem: obsługi samochodów ciężarowych, baz transportowych, lakiernictwa i blacharstwa, gromadzenia odpadów, złomu, zużytych pojazdów, maszyn i innych urządzeń.
2) przeznaczenie dopuszczalne:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
   b) obiekty mieszkalnictwa zbiorowego typu hotel, motel;
   c) ogrodnictwo;
   d) wewnętrzna obsługa komunikacyjna;
   e) czasowe miejsca postojowe;
   f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 8

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej, o którym mowa w § 7 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1) forma zabudowy - zabudowa wolnostojąca;
   2) dopuszczenie realizacji handlu i usług:
      a) w części budynku mieszkalnego,
      b) w obiekcie zlokalizowanym na wspólnej działce z zabudową mieszkaniowo-usługową lub mieszkaniową,
      c) z wykorzystaniem terenu działki;
   3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
   4) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki: max 40%;
   5) powierzchnia biologicznie czynna działki: min 20%;
   6) wysokość budynków:

a) mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: max 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 15 m,
b) usługowych: max 12 m,
c) gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;

7) geometria dachów budynków:
a) mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: dachy płaskie lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci: 30-40^{O}, z dopuszczeniem dachów jednospadowych wyłącznie dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, typu wiaty i zadaszenia,
b) usługowych: forma i geometria dachu wynikająca z indywidualnych rozwiązań architektonicznych,
c) gospodarczych i garaży: dach płaski lub wielospadowy o kącie nachylenia głównej połaci: max 40^{O},

8) nakaz kształtowania wszystkich budynków w granicach jednej działki z zachowaniem spójnego charakteru w zakresie: cech architektonicznych, kolorystyki i materiałów wykończeniowych;
9) nakaz zapewnienia miejsc postojowych w formie parkingów i garaży w ilości właściwej do prowadzonej działalności;
10) nakaz wizualnej izolacji miejsc gromadzenia opakowań i odpadów związanych z działalnością usługową oraz usług naruszających prywatność sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej lub obniżających atrakcyjność otoczenia w szczególności od dróg publicznych – np.: w formie szpaleru zieleni zimotrwałej, ogrodzenia, itp.;
11) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych i garaży od strony dróg publicznych;
12) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki dla elewacji, pokryć dachowych i ogrodzeń.

2. Ustala się następujące zasady umieszczania reklam od strony dróg publicznych:
1) szyldy reklamowe i znaki informacyjne należy umieszczać z uwzględnieniem podziałów na elewacji i ogrodzeniu wyznaczonych przez elementy konstrukcyjne, otwory okienne i drzwiowe itp.;
2) zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na dachach budynków, elewacjach i ogrodzeniach.

Rozdział 4
TEREN KOMUNIKACJI (2KDG)
przeznaczenie oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 9

Dla terenu komunikacji oznaczonego symbolem 2KDG ustala się następujące przeznaczenia:
1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna główna (ul. Oświęcimska);
2) przeznaczenie dopuszczalne - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 10

Ustala się obsługę komunikacyjną dla obszaru objętego planem poprzez:
1) pas włączeniowy z istniejącej drogi publicznej, o której mowa w § 9;
2) wewnętrzną obsługę komunikacyjną z zakazem bezpośredniego włączenia do drogi publicznej głównej, o której mowa w §9.

§ 11

Ustala się następujące parametry i zasady budowy systemu komunikacji:
1) dla drogi o symbolu 2KDG:
a) szerokość w liniach rozgraniczających: 40 m,
b) przekrój uliczny, dwu-jezdniowy, z czterema pasami ruchu, o szerokości jednej jezdni: min 7,5 m;
2) dla wewnętrznej obsługi komunikacyjnej, o której mowa w § 10 ust. 1 pkt 2: szerokość ciągu komunikacyjnego min 4,5 m.

Rozdział 5
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 12

W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę z projektowanego wodociągu Ø 225 mm wzdłuż ul. Oświęcimskiej lub projektowanego połączenia istniejącego wodociągu Ø 100 mm w ul. Czarnej z wodociągiem Ø 110 mm w ul. Marzanny;
2) dopuszczenie modernizacji, rozbudowy i korekty przebiegu trasy wodociągu, pod warunkiem nienaruszania innych ustaleń planu;
3) wymóg uzyskania przez nowych odbiorców warunków technicznych podłączenia do istniejących sieci oraz uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń wodno-kanalizacyjnych.

§ 13

W zakresie **odprowadzenia ścieków sanitarnych** ustala się:

1) docelowe odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez miejski system kanalizacyjny do oczyszczalni ścieków „Urbanowice”, zlokalizowanej poza granicami planu;
2) do czasu realizacji systemu, o którym mowa w pkt 1 dopuszczenie unieszkodliwiania ścieków w obrębie działki za pomocą szczelnych zbiorników bezodpływowych;
3) dopuszczenie modernizacji, rozbudowy i korekty przebiegu sieci kanalizacyjnej, pod warunkiem nienaruszania innych ustaleń planu.

§ 14

W zakresie **odprowadzenia wód opadowych** ustala się:

1) docelowe odprowadzenie wód opadowych do systemu odprowadzenia wód opadowych;
2) do czasu realizacji kanalizacji miejskiej dopuszczenie rozsączania wód opadowych po terenie działki lub ich gromadzenie w zbiornikach na „deszczówkę”;
3) dopuszczenie modernizacji, rozbudowy i korekty przebiegu systemu odprowadzania wód opadowych, pod warunkiem nienaruszania innych ustaleń planu.

§ 15

W zakresie **zaopatrzenia w ciepło**, z uwagi na brak zorganizowanego systemu ciepłowniczego, ustala się stosowanie indywidualnych ekologicznych nowoczesnych technologii, cechujących się niską emisją zanieczyszczeń w procesie spalania.

§ 16

W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

1) dostawę energii elektrycznej poprzez rozbudowę istniejącej stacji transformatorowej „Czarna” z zamontowanym transformatorem o mocy 400kV zlokalizowanej poza granicami planu;
2) budowę nowych stacji transformatorowych oraz rozbudowę lub modernizację sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia - w zależności od potrzeb, w wyniku realizacji umów przyłączeniowych;
3) realizację zasilania, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami oraz standardami przyjętymi do stosowania, z:
   a) sieci średniego napięcia: liniami napowietrznymi lub kablowymi - zależnie od przyjętego rozwiązania technicznego i oceny ekonomicznej
   b) sieci niskiego napięcia: liniami napowietrznymi, liniami napowietrznymi izolowanymi lub kablami ziemnymi - zależnie od przyjętego rozwiązania technicznego i oceny ekonomicznej;
4) dopuszczenie modernizacji, rozbudowy i korekty przebiegu sieci energetycznych, pod warunkiem nienaruszania innych ustaleń planu.

§ 17

W zakresie **zaopatrzenia w gaz** dopuszcza się możliwość rozwoju sieci gazowej w oparciu o istniejącą sieć Ø 225 mm, zlokalizowaną poza granicami planu – w rejonie ul. Czarnej, po spełnieniu warunku ekonomicznej opłacalności przedsięwzięcia.

§ 18

W zakresie **łączności telekomunikacyjnej** ustala się:

1) rozwój telekomunikacji w oparciu o istniejącą sieć Telekomunikacji Polskiej S.A, dopuszczając możliwość obsługi przez innych uprawnionych operatorów sieci;
2) realizację obiektów telekomunikacyjnych w ilości odpowiadającej potrzebom planowanej inwestycji.

Rozdział 6
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 19

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   1) stosowanie najlepszych dostępnych technik i technologii, o których mowa w przepisach odrębnych;
   2) stosowanie - w czasie realizacji inwestycji - przepisów dotyczących szczególnych zasad ochrony powierzchni ziemi, a zwłaszcza zabezpieczenie i właściwe zadysponowanie warstwą próchniczą gleby z terenu planowanego pod zabudowę w celu ograniczenia jej degradacji;
   3) stosowanie utwardzonych, szczelnych nawierzchni i urządzeń do odprowadzania wód opadowych, wyposażonych w separatory związków ropopochodnych – w przypadku użytkowań mogących spowodować zanieczyszczenie terenu tymi substancjami;
   4) składowanie odpadów komunalnych w sposób umożliwiający ich segregację, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   5) zapewnienie urządzeń wodnych do celów przeciwpożarowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
   6) zakaz lokalizacji usług i handlu, które:
      a) powodują konflikty, zagrożenia i uciążliwości przekraczające granice działki w zakresie wytwarzania hałasu, wibracji, intensywnych woni lub światła o dużym natężeniu,
      b) wykorzystują surowce lub materiały zawierające substancje toksyczne, łatwopalne lub inne niebezpieczne, w ilości mogącej stanowić zagrożenie w wypadku ich niekontrolowanego przedostania się do otoczenia,
      c) powodują emisję zanieczyszczeń do powietrza, w stopniu przekraczającym dopuszczalne wartości stężeń, określone w przepisach odrębnych,
      d) stanowią zagrożenia dla wód podziemnych i powierzchniowych.

Rozdział 7
SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

§ 20

1. W obszarze objętym planem nie przewiduje się scalania nieruchomości i wtórnego podziału w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Podział nieruchomości na działki budowlane może nastąpić wyłącznie przy zachowaniu następujących parametrów i zasad:
   1) powierzchnia: min 800 m^2;
   2) szerokość frontu działki: min 18 m, z dopuszczeniem 16 m wyłącznie dla działek, pozostałych z podziału terenu dokonanego z zachowaniem nakazanego minimalnego parametru;
   3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego zbliżony do 90^o;

4) zapewnienie dostępu do drogi publicznej.

Rozdział 8
SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

§ 21
Tereny objęte opracowaniem planu mogą być wykorzystane w sposób zgodny z dotychczasowym użytkowaniem do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu.

Rozdział 9
STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU

§ 22
Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla wszystkich terenów w wysokości: 0%.

Rozdział 10
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 23
Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 24
Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Wiceprzewodniczący
Rady Miasta Tychy

dr Michał Gramatyka

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr 0150/XXXV/655/05
Rady Miasta Tychy
z dnia 24 maja 2005 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zawartego pomiędzy ulicami: Czarną, Oświęcimską, Bratków, potokiem przepływającym przez Farskie Łąki" dla obszaru położonego w rejonie ulicy Oświęcimskiej

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, iż do przedmiotowego projektu planu nie wniesiono żadnych uwag.

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr 0150/XXXV/655/05
Rady Miasta Tychy
z dnia 24 maja 2005 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w zmianie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zawartego pomiędzy ulicami: Czarną, Oświęcimską, Bratków, potokiem przepływającym przez Farskie Łąki" dla obszaru położonego w rejonie ulicy Oświęcimskiej

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 stwierdza, że:

1. Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, wynikających z ustaleń zmiany „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zawartego pomiędzy ulicami: Czarną, Oświęcimską, Bratków, potokiem przepływającym przez Farskie Łąki" dla obszaru położonego w rejonie ulicy Oświęcimskiej należą:
    a) budowa kanalizacji sanitarnej o dł. ok. 120 m - w drodze głównej (2KDG);
    b) budowa kanalizacji deszczowej o dł. ok. 120 m - w drodze głównej (2KDG).

2. Inwestycje wymienione w pkt 1 będzie finansowane z budżetu Gminy Tychy.

3. Inwestycje realizowane będą etapowo, w zależności od:
    a) wielkości środków przeznaczonych na inwestycje w budżecie Gminy Tychy;
    b) ustaleń projektu „Gospodarka ściekowa w Tychach";
    c) ustaleń „Wieloletniego Programu Inwestycyjnego".

4. Jako źródło finansowania w/w inwestycji dopuszcza się również środki zewnętrzne.