UCHWAŁA NR ……./……../12

RADY MIASTA TYCHY

z dnia …… 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Jaroszowickiej i Długiej w Tychach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. 2001 Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. 2012 poz. 647) oraz art. 4 ust. 2 Ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Inicjatyw Lokalnych i Ładu Przestrzennego,

Rada Miasta Tychy stwierdza,

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Jaroszowickiej i Długiej w Tychach jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”, przyjętym Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.

i uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Jaroszowickiej i Długiej w Tychach.

§ 1

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

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 4, 5, 7, 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie mają zastosowania w odniesieniu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Jaroszowickiej i Długiej w Tychach, zwanego dalej planem.

§ 2

1. Załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną część, jest załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali

1 : 1 000, zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy” w skali 1 : 20 000 z oznaczeniem granic obszaru planu.

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

§ 3

Plan obejmuje obszar o powierzchni 12,4 ha w granicach określonych na rysunku planu.

Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:
1) obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:
   a) granice obszaru planu,
   b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   c) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów, zgodnie z oznaczeniem w legendzie rysunku planu,
   d) nieprzekraczalne linie zabudowy;
2) informacyjne:
   a) istniejąca sieć wodociągowa,
   b) istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej,
   c) istniejąca sieć kanalizacji deszczowej,
   d) istniejąca napowietrzna sieć elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV,
   e) istniejąca stacja transformatorowa,
   f) istniejąca sieć gazociągowa średniego ciśnienia,
   g) istniejący rów melioracyjny,
   h) granica obszaru zasilania Użytkowego Poziomu Wód Podziemnych UPWP QII,
   i) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego "Lędziny".

§ 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:
1) **obszar planu** – wszystkie tereny objęte granicami planu;
2) **teren** – fragment obszaru planu wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy;
4) **wysokość zabudowy** – wysokość budynku wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi lub wysokość budowli stanowiącej całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, mierzona od średniego poziomu terenu na styku z budynkiem lub budowlą do najwyżej położonej części stanowiącej element obiektu budowlanego;
5) **budynek usługowy** – budynek przeznaczony w całości na potrzeby usług;
6) **budynek mieszkalno-usługowy** – budynek z wydzielonym lokalem mieszkalnym oraz lokalami usługowymi o łącznej powierzchni całkowitej przekraczającej 30% powierzchni całkowitej tego budynku;

7) **układ kalenicowy** – sposób usytuowania budynku, którego dach zwrócony jest najdłuższym odcinkiem kalenicy równolegle do linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu;
8) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych maks. 10^0.

§ 6

W planie wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednio symbolami:
1) **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) **7KDL** – teren dróg publicznych;
3) **8KDW**, **9KDW, 10KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

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

§ 7

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonych symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN** i **6MN** ustala się:
1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) dopuszczenie realizacji budynków usługowych oraz budynków mieszkalno-usługowych wyłącznie od strony terenu 7KDL oraz ul. Jaroszowickiej, zlokalizowanej poza granicami obszaru planu, z nakazem zapewnienia dostępu i wejścia do budynku usługowego lub lokalu użytkowego od strony dróg publicznych;
3) formę zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem:
   a) realizacji poza linią zabudowy:
      - części podziemnych budynku,
      - schodów i pochylni,
      - zadaszeń nad wejściami, okapów, gzymsów, a także – powyżej pierwszej kondygnacji – balkonów i wykuszy – w odległości maks. 2,0 m;
   b) przebudowy lub termomodernizacji budynków albo ich części zlokalizowanych poza linią zabudowy i istniejących w dniu wejścia planu w życie albo posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
5) wartość wskaźnika intensywności zabudowy – maks. 1,0;
6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej – maks. 30%,
   b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – maks. 35%,
   c) dla zabudowy usługowej – maks. 50%;
7) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej – min. 40%,
   b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – min. 30%,
   c) dla zabudowy usługowej – min. 30%;
8) wielkość powierzchni zabudowy jednego budynku:
   a) wolnostojącego – maks. 250 m^2,
   b) w zabudowie bliźniaczej – maks. 150 m^2;
9) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m, w tym wysokość budynków:
   a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – maks. 9,0 m,
   b) gospodarczych i garaży – maks. 5,0 m;
10) geometria dachów budynków:

a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od min. 35^0 do maks. 42^0, z dopuszczeniem:
   - wykuszy i lukarn o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych,
   - dachów jednospadowych dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu wiaty i zadaszenia, przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowej od min. 25^0 do maks. 42^0,

b) gospodarczych i garaży – dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od min. 25^0 do maks. 42^0, z dopuszczeniem dachów płaskich;

11) dopuszczenie termomodernizacji, przebudowy lub wymiany kubatury budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają określonych w planie zasad zabudowy lub zagospodarowania działki budowlanej;
12) zakaz lokalizacji:
   a) budynków gospodarczych i garaży o elewacji z blachy nielakierowanej, z dopuszczeniem lokalizacji budynków gospodarczych i garaży o elewacji z blachy lakierowanej wyłącznie w odległości min. 15,0 m od strony dróg publicznych, licząc od linii rozgraniczających terenu,
   b) ogrodzeń z blachy oraz betonowych, z dopuszczeniem stosowania rozwiązań systemowych zawierających elementy betonowe;
13) dopuszczenie lokalizacji w granicy działki:
   a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych wyłącznie na zasadach zabudowy bliźniaczej,
   b) budynków gospodarczych i garaży;
14) dla budynków lokalizowanych od strony terenu oznaczonego symbolem 7KDL ustala się:
   a) szerokość elewacji od strony drogi publicznej – min. 10,0 m,
   b) nakaz lokalizacji w układzie kalenicowym;
15) następujące zasady lokalizacji nośników reklamowych, szyldów i innych elementów informacyjnych:
   a) umieszczanych na budynkach lokalizowanych od strony terenu 7KDL oraz ul. Jaroszowickiej, zlokalizowanej poza granicami obszaru planu:
      - powierzchnia ekspozycyjna – maks. 0,6 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. 2,0 m^2.

§ 8

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

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

Rozdział 3
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 9

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

2. Układ komunikacyjny obszaru planu tworzą:
1) droga publiczna klasy lokalnej, oznaczona symbolem **7KDL**, dla której ustala się:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających – 15,0 m, z poszerzeniem do 20,0 m w miejscu lokalizacji placu do zawracania samochodów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
   b) przekrój uliczny jednojezdniowy z dwoma pasami ruchu, obustronnym chodnikiem oraz dwukierunkową ścieżką rowerową albo obustronnymi pasami rowerowymi w jezdni,
   c) nakaz realizacji pasa zieleni, dla którego ustala się:
      - szerokość – min. 2,0 m, z dopuszczeniem przerw na wejścia i wjazdy z drogi publicznej na posesje oraz przystanki autobusowe,
      - nakaz nasadzenia drzew w ilości 1 drzewo co maks. 15,0 m,
   d) zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
2) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami **8KDW**, **9KDW** i **10KDW**, dla których ustala się odpowiednio:
   a) dla dróg oznaczonych symbolami **8KDW** i **9KDW**:
      - szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
      - przekrój uliczny jednojezdniowy o szerokości jezdni min. 5,0 m, z dwoma pasami ruchu i co najmniej jednostronnym chodnikiem,
   b) dla drogi oznaczonej symbolem **10KDW**:
      - szerokość w liniach rozgraniczających – 3,8 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
      - przekrój uliczny jednojezdniowy z jednym pasem ruchu.

3. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów w ilości:
1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 2 miejsca parkingowe na mieszkanie;
2) dla biur, serwisów naprawczych – min. 1 miejsce parkingowe na 20 m^2 powierzchni użytkowej lub 1 miejsce parkingowe na 2 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe;
3) dla stacji obsługi pojazdów, warsztatów samochodowych – min. 2 miejsca parkingowe na 1 stanowisko obsługi, a w przypadku stacji kontroli pojazdów – min. 4 miejsca parkingowe dla pojazdów do 3,5 t oraz min. 2 miejsca parkingowe dla pozostałych pojazdów;
4) dla myjni samochodowych bezdotykowych, automatycznych i ręcznych – min. 2 miejsca parkingowe na 1 stanowisko oraz min. 2 miejsca parkingowe na 3 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
5) dla sklepów bez samoobsługi i aptek – min. 1 miejsce parkingowe na 50 m^2 powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
6) dla sklepów samoobsługowych:
   a) min. 1 miejsce parkingowe na 50 m^2 powierzchni sprzedaży i magazynowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe,
   b) min. 1 miejsce parkingowe dla samochodu ciężarowego typu TIR,
   c) min. 1 miejsce parkingowe na 3 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe;
7) dla restauracji, kawiarni:
   a) min. 1 miejsce parkingowe na 3 miejsca konsumpcyjne wewnątrz budynku, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe,
   b) min. 1 miejsce parkingowe na 6 miejsc konsumpcyjnych na zewnątrz budynku, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe,
   c) min. 2 miejsca parkingowe na 3 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;

8) dla barów, klubów – min. 1 miejsce parkingowe na 10 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe;
9) dla usług zdrowia i opieki medycznej:
   a) min. 4 miejsca parkingowe na 1 gabinet,
   b) min. 2 miejsca parkingowe na 3 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
10) dla pozostałych usług – min. 1 miejsce parkingowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe.

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

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

Rozdział 4
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 10

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

1) zasady ogólne:
   a) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   b) dopuszczenie remontu, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji i przebiegu;
2) zasady szczegółowe:
   a) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom – nakaz dostawy wody z sieci wodociągowej, w tym istniejącego wodociągu Ø 150 mm, zlokalizowanego częściowo w granicach obszaru planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
   b) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych i bytowo-gospodarczych** – nakaz odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach, poza granicami obszaru planu, poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, w tym istniejący kanał sanitarny Ø 250 mm, zlokalizowany częściowo w granicach obszaru planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
   c) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** – dopuszczenie:
      - podłączenia do sieci kanalizacji deszczowej, w tym istniejącego rurociągu Ø 600 mm w ciągu ul. Długiej oraz Ø 400 mm w ciągu ul. Jaroszowickiej, zlokalizowanych poza granicami obszaru planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
      - zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej,
   d) w zakresie **zaopatrzenie w ciepło** – nakaz dostaw z indywidualnych źródeł ciepła o sprawności urządzeń grzewczych min. 80%,
   e) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – ograniczenie do dostaw z:
      - sieci elektroenergetycznej,
      - odnawialnych źródeł energii,
      - urządzeń zapewniających dostawy energii elektrycznej w kogeneracji,
   f) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dopuszczenie dostaw z sieci gazociągowej, w tym istniejącego gazociągu średniego ciśnienia Ø 90 mm, zlokalizowanego częściowo w granicach obszaru planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

g) w zakresie **telekomunikacji** – dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej,
h) w zakresie **gospodarki odpadami** – nakaz postępowania z odpadami zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jedn. Dz. U. 2012, poz. 391) oraz opracowanym na podstawie art. 4 tej ustawy Uchwałą Rady Miasta Tychy w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

Rozdział 5
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 11

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

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

§ 12

Na terenach o symbolach **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN** i **6MN** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) powierzchnia działki:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej:
      - wolnostojącej – min. 900 m^2,
      - bliźniaczej – min. 600 m^2,
   b) dla zabudowy usługowej:
      - wolnostojącej – min. 1000 m^2,
      - bliźniaczej – min. 500 m^2;
2) szerokość frontu działki dla zabudowy:
   a) wolnostojącej – min. 18 m,
   b) bliźniaczej – min. 13 m;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od min. 80^0 do maks. 100^0.

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

§ 14

Dla całego obszaru planu ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – na **30%**.

Rozdział 8
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 16

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