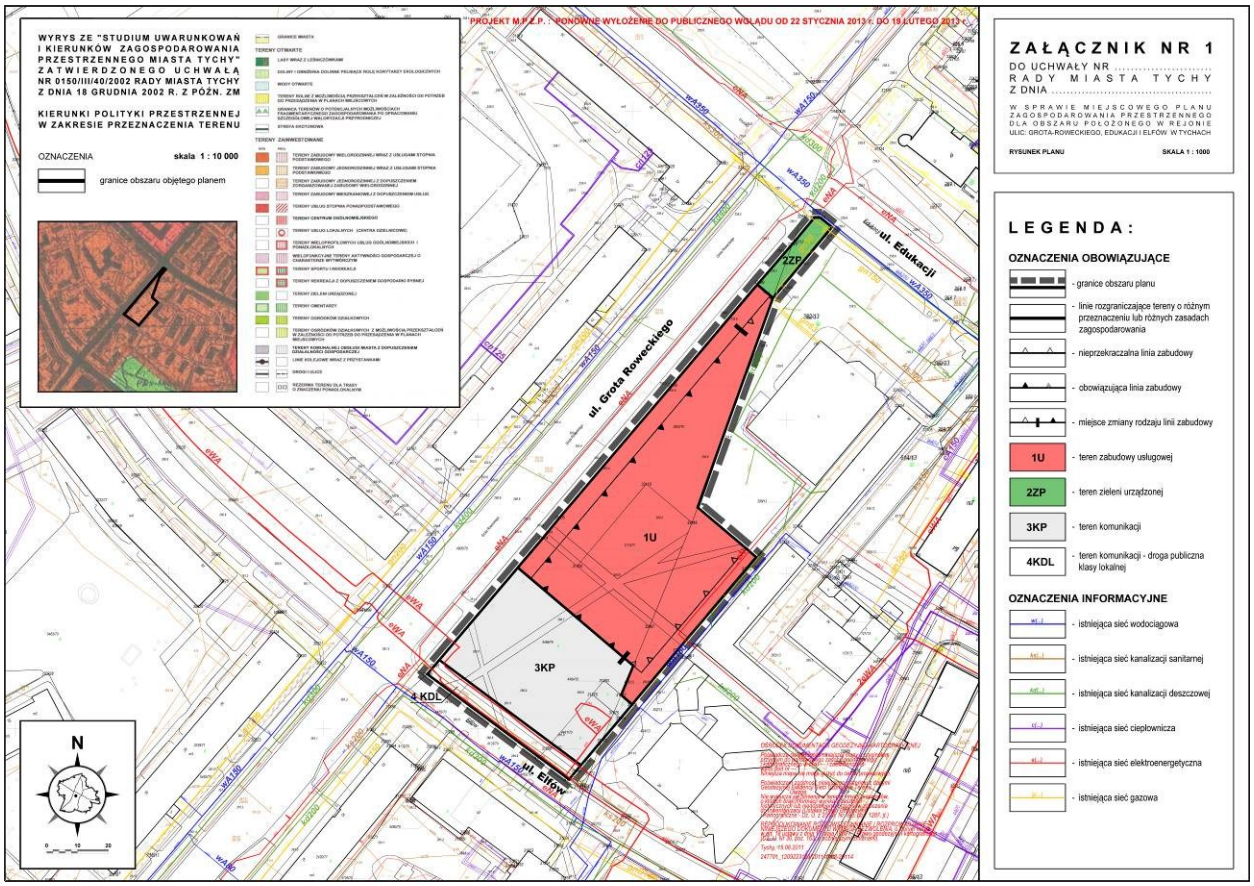
Ponowne wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Grota-Roweckiego, Edukacji i Elfów w Tychach wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

1. Wyłożenie do publicznego wglądu: 29 stycznia 2013 r. – 26 lutego 2013 r.
2. Dyskusja publiczna: 5 lutego 2013 r., godz. 11:00, siedziba Urzędu Miasta Tychy, al. Niepodległości 49 - sala nr 101 (I piętro).
3. Termin składania uwag: do dnia 12 marca 2013 r.

Zgodnie z art. 19 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647), przedmiotem ponownego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego są ustalenia wyróżnione w projekcie tekstu ww. planu kolorem czerwonym



UCHWAŁA NR ...../...../13

RADY MIASTA TYCHY

z dnia ……. 2013 r.

w sprawie

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Grota-Roweckiego, Edukacji i Elfów 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. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm), na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Inicjatyw Lokalnych i Ładu Przestrzennego,

RADA MIASTA TYCHY

stwierdza,

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Grota-Roweckiego, Edukacji i Elfów w Tychach nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy", które zostało uchwalone Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.

i uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Grota-Roweckiego, Edukacji i Elfów w Tychach, zwany dalej planem.

§1

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:
   1) Rozdział 1. Przepisy ogólne;
   2) Rozdział 2. Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
   3) Rozdział 3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
   4) Rozdział 4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
   5) Rozdział 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
   6) Rozdział 6. 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 planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 4, 5, 7, 9, 11 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.).

§2

1. Załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną część, jest załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000, zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy" w skali 1 : 10 000 z oznaczeniem granic obszaru planu.
2. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:
   1) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, 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 0, 6949 ha w granicach określonych na rysunku planu.

ROZDZIAŁ 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

1) obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:
   a) granice obszaru planu,
   b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
   d) obowiązująca linia zabudowy,
   e) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy,
   f) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów, zgodnie z oznaczeniem w legendzie rysunku planu;
2) informacyjne:
   a) istniejąca sieć wodociągowa,
   b) istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej,
   c) istniejąca sieć kanalizacji deszczowej,
   d) istniejąca sieć ciepłownicza,
   e) istniejąca sieć elektroenergetyczna,
   f) istniejąca sieć gazowa.

§5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

1) **obszar planu** – wszystkie tereny w granicach objętych planem, zgodnie z rysunkiem planu;
2) **teren** – 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) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu określająca usytuowanie krawędzi ściany zewnętrznej budynku;

5) **nośnik reklamowy** – urządzenie techniczne służące prezentacji reklam;
6) **wysokość budynków** – należy przez to rozumieć wysokość budynku, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późń. zm.);
7) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektów budowlanych, w tym: 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 najwyższej położonego elementu obiektu budowlanego;
8) **zieleń urządzona** – należy przez to rozumieć zespoły zieleni ukształtowane w sposób zaplanowany, wraz z obiektami małej architektury oraz ciągami pieszymi lub rowerowymi.

§6

W planie wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednio symbolami:
1) **1U** – teren zabudowy usługowej;
2) **2ZP** – teren zieleni urządzonej;
3) **3KP** – teren komunikacji;
4) **4KDL** – teren komunikacji – droga publiczna klasy lokalnej.

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

§7

Dla **terenu zabudowy usługowej** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:
1) przeznaczenie – zabudowa usługowa, z wykluczeniem:
   a) handlu hurtowego,
   b) magazynów,
   c) stacji paliw,
   d) stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,
   e) myjni samochodowych;
2) dopuszczenie lokalizacji lokali mieszkalnych powyżej pierwszej użytkowej kondygnacji nadziemnej budynków;
3) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla której ustala się nakaz realizacji zabudowy w formie ciągłej pierzei na całej długości wyznaczonej linii, z dopuszczeniem:
   a) realizacji poza linią zabudowy gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, galerii, wysuniętych na odległość – maks. 2 m,
   b) wycofań ścian budynków na długości poszczególnych elewacji – maks. 25 %,
   c) wysunięć ścian budynków na odległość nie większą niż 2 m na długości poszczególnych elewacji – maks. 25 %;
4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 80 %;

6) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 1,15, maks. 5,4;
7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 5 %;
8) wysokość zabudowy: maks. 23 m, w tym wysokość budynków: min. 12 m, maks. 20 m, z dopuszczeniem obniżenia wysokości części budynków na nie więcej niż 25% ich powierzchni zabudowy – do 9 m;
9) geometria dachów – kąt nachylenia połaci dachowych – maks. 10^0;
10) dopuszczenie lokalizacji:
    a) budynków w granicach działek,
    b) nośników reklamowych i szyldów:
        – wyłącznie związanych z usługami zlokalizowanymi w granicach linii rozgraniczających teren **1U**,
        – wyłącznie na elewacjach budynków w pasie o wysokości 4 m od poziomu terenu;
11) nakaz stosowania dla elewacji budynków:
    a) w zakresie materiałów – tynku, ceramiki, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, szkła,
    b) w zakresie kolorystyki – barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 7030, 7032, 7035, 7038, 7044, 7047;
12) nakaz realizacji wejść do budynków od strony ul. Grota-Roweckiego lub terenu **3KP** z poziomu terenu;
13) zakaz lokalizacji:
    a) tymczasowych obiektów budowlanych,
    b) bram garażowych w elewacjach budynków od strony ul. Grota-Roweckiego, lub terenu **3KP** za wyjątkiem wjazdów do garaży podziemnych, garaży wielokondygnacyjnych lub przejazdów bramowych;
14) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – min. 900 m².

§8

Dla **terenu zieleni urządzonej** oznaczonego na rysunku planu symbolem **2ZP** ustala się:

1) przeznaczenie – zieleń urządzona;
2) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 90 %;
~~3) nakaz urządzenia szpaleru z drzew – wzdłuż północno-zachodniej granicy obszaru planu;~~
3) zakaz lokalizacji:
    a) tymczasowych obiektów budowlanych,
    b) nośników reklamowych.

§9

Dla **terenu komunikacji** oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KP** ustala się:

1) przeznaczenie – komunikacja piesza;
2) dopuszczenie lokalizacji:
    a) parkingów terenowych lub podziemnych,
    b) zieleni urządzonej;
3) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,0, maks. 1,7;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. ~~10 %~~ 5 %;

5) zakaz lokalizacji:
   a) tymczasowych obiektów budowlanych,
   b) nośników reklamowych.

§10

Dla **terenu komunikacji** oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KDL** ustala się:
1) przeznaczenie – droga publiczna klasy lokalnej;
2) szerokość części pasa drogowego zlokalizowanego w obszarze planu – 6 m – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) dopuszczenie urządzania miejsc postojowych na części pasa drogowego.

ROZDZIAŁ 3.
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§11

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu oraz powiązania z układem zewnętrznym:
   1) dla terenu o symbolu **1U** z dróg publicznych: ul. Grota-Roweckiego, ul. Edukacji poprzez istniejący wjazd lub ul. Elfów (**4KDL**) poprzez teren **3KP**,
   2) dla terenu o symbolu **3KP** z drogi publicznej ul. Elfów (**4KDL**).
2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:
   1) dla lokali mieszkalnych – 1,5 miejsca na każde mieszkanie;
   2) motele, hotele, pensjonaty:
      a) 1 miejsce na każdy pokój,
      b) 2 miejsca na każde 3 stanowiska pracy;
   3) usługi biurowe, a w szczególności agencje reklamowe, biura księgowe, biura nieruchomości, biuru projektowe, kancelarie, instytucje finansowe lub ubezpieczeniowe – 1 miejsce na każde 20 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
   4) dla sklepów samoobsługowych:
      a) 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni handlowo-magazynowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce,
      b) 1 miejsce dla samochodu ciężarowego typu TIR,
      c) 1 miejsce na każde 3 stanowiska pracy;
   5) dla pozostałych usług – 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.
3. Ustala się dla usług nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów – min. 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej.
4. Dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych, o których mowa w ust. 2, dla terenu o symbolu **1U** z miejscami urządzonymi na terenie **3KP** i **4KDL**.
5. Ustala się następujące sposoby realizacji miejsc, o których mowa w ust. 2 w formie parkingów: podziemnych, terenowych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków.

ROZDZIAŁ 4.
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§12

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

1) lokalizacje wyłącznie podziemnych sieci infrastruktury technicznej, a urządzeń infrastruktury technicznej wyłącznie wbudowanych w budynki za wyjątkiem: stacji transformatorowych, obiektów budowlanych lub urządzeń technicznych służących łączności publicznej;
2) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub urządzeń 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 dostaw wody z sieci wodociągów zlokalizowanych poza obszarem planu, w tym z istniejących wodociągów: Ø 150 mm zlokalizowanych w pasie drogowym ul. Elfów lub ul. Grota-Roweckiego, Ø 160 mm zlokalizowanego wzdłuż wschodniej granicy planu, Ø 350 mm zlokalizowanego w pasie drogowym ul. Edukacji;
4) w zakresie **odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych** – nakaz odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, w tym istniejące kanały sanitarne Ø 200 mm zlokalizowane w obszarze planu lub poza granicami obszaru planu;
5) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** – dopuszczenie:
   a) odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej poza obszarem planu, w tym do istniejących kanałów deszczowych: Ø 300 mm zlokalizowanego wzdłuż wschodniej granicy planu, Ø 300 mm zlokalizowanego w pasie drogowym ul. Elfów, Ø 400 mm zlokalizowanego w pasie drogowym ul. Grota-Roweckiego
   b) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w obrębie działek budowlanych;
6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw wyłącznie ze zdalaczynnej sieci ciepłowniczej zlokalizowanej poza obszarem planu, w tym z istniejących kolektorów: 2 x Ø 125 mm, 2 x Ø 316 mm;
7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – nakaz dostaw z sieci elektroenergetycznych, w tym:
   a) istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV, zlokalizowanych w obszarze planu,
   b) istniejących linii elektroenergetycznych niskiego napięcia, zlokalizowanych w obszarze planu lub poza granicami obszaru planu;
8) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** dopuszczenie dostaw – z sieci gazowej niskiego ciśnienia zlokalizowanej poza obszarem planu, w tym istniejących gazociągów: Ø 150 mm, Ø 200 mm;
9) w zakresie **telekomunikacji** – dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, poprzez rozbudowę istniejącej sieci i budowę nowych sieci i urządzeń;
10) w zakresie **gospodarki odpadami** - nakaz postępowania z odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy, przyjętym uchwałą Rady Miasta Tychy w oparciu o art. 4 Ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 391 z późn. zm).

ROZDZIAŁ 5.
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§13

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
   a) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w § 7, 8, 9,
   b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w § 12;

2) dla obszaru planu nie ustala się dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007 r. Nr 120, poz. 826 z późn. zm.).

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

§14

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

1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90^0 z tolerancją 10%;
2) dla terenu o symbolu **1U**:
   a) szerokość frontów działek – min. 24 m,
   b) powierzchnia działek – min. 4300 m²;
3) dla terenu o symbolu **3KP**:
   a) szerokość frontów działek – min. 38 m,
   b) powierzchnia działek – min. 1700 m².

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

§15

Dla całego obszaru planu na podstawie art. 87 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisu dotyczącego stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, nie stosuje się.

ROZDZIAŁ 8.
PRZEPISY KOŃCOWE

§16

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§17

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