

**UCHWAŁA NR 0150/...../...../10**

**RADY MIASTA TYCHY**

z dnia ..... 2010 r.

**w sprawie**

**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego  
w rejonie ul. Kościelnej i Pogodnej 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 (Dz. U. z 2001 Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz 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 późn. zm.), na wniosek Prezydenta Miasta, po zaopiniowaniu przez Komisję Inicjatyw Lokalnych i Ładu Przestrzennego,

**Rada Miasta Tychy uchwała:**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Kościelnej i Pogodnej w Tychach.

**§ 1**

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:  
Rozdział 1: Przepisy ogólne;  
Rozdział 2: Przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;  
Rozdział 3: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;  
Rozdział 4: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;  
Rozdział 5: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;  
Rozdział 6: Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;  
Rozdział 7: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;  
Rozdział 8: Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;  
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, 7, 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

**Rozdział 1  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 2**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Kościelnej i Pogodnej w Tychach, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu.
2. Załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu, stanowiący integralną część uchwały, sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 1000 zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy” w skali 1: 20 000 z oznaczeniem granic obszaru objętego planem.
3. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wniesionych po wyłożeniu do publicznego wglądu;
- 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 jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”, zatwierdzonego Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.

### § 4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) obowiązujące:
  - 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,
  - e) obowiązująca linia zabudowy,
  - f) obowiązująca linia zabudowy pierzejowej,
  - g) oś kompozycyjna,
  - h) przestrzeń publiczna,
  - i) strefa wejścia głównego na teren szkoły,
  - j) projektowane sieci infrastruktury technicznej:
    - sieć wodociągowa,
    - sieć kanalizacji sanitarnej,
    - sieć kanalizacji deszczowej;
- 2) informacyjne:
  - a) sieć wodociągowa:
    - magistralna  $\varnothing$  1400 („Czaniec”) ze strefą ochronną o szerokości 20 m (tj. po 10 m od osi),
    - wodociągowa  $\varnothing$  160 i  $\varnothing$  110;
  - b) sieć gazociągowa:
    - wysokoprężna  $\varnothing$  350 i  $\varnothing$  300 ze strefą bezpieczeństwa o szerokości 30 m (tj. po 15 m od osi),
    - średnioprężna  $\varnothing$  200 i  $\varnothing$  300 ze strefą bezpieczeństwa o szerokości 3 m (tj. po 1,5 m od osi),
  - c) sieć kanalizacji sanitarnej,
  - d) sieć kanalizacji deszczowej,
  - e) sieć elektroenergetyczna,
  - f) stacja transformatorowa.

### § 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

- 1) **obszar** - wszystkie tereny w granicach objętych planem;
- 2) **teren** - teren wydźrebiony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o ile z treści planu nie wynika inaczej, oznaczony symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 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) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu określająca usytuowanie krawędzi ściany zewnętrznej budynku, z dopuszczeniem:
  - a) wycofań tej ściany łącznie na maksymalnie 25% szerokości elewacji;
  - b) wycofań tej ściany na całej szerokości elewacji pierwszej kondygnacji przy zachowaniu linii zabudowy na kondygnacjach wyższych,
  - c) realizacji poza linią zabudowy:
    - części podziemnych budynku,
    - schodów i pochylni,
    - zadaszeń nad wejściami, okapów, gzymsów oraz powyżej pierwszej kondygnacji balkonów i wykuszy - na odległość maks. 1,5m;
- 7) **obowiązująca linia zabudowy pierzejowej** – obowiązująca linia zabudowy określająca usytuowanie krawędzi ściany zewnętrznej budynku tworzącej ciągłą pierzeję na całej długości tej linii;
- 8) **dojazdy wewnętrzne** - drogi niewydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, realizowane w miarę potrzeb przez właścicieli nieruchomości;
- 9) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maksimum 10°;
- 10) **przepisy odrębne** - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, inne niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i akty wykonawcze wydane na jej podstawie.

## § 6

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

- 1) **1MWU, 2MWU** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- 2) **3MN, 4MN, 5MN, 6MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **7UO** - tereny zabudowy usługowej w zakresie oświaty;
- 4) **8G** - teren infrastruktury technicznej w zakresie gazownictwa;
- 5) **9KDL-11KDL, 12KDD, 13KDD, 14KDP, 15KDP, 16KDX, 17KDPL** - tereny komunikacji.

## § 7

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą stosuje się przepisy odrębne.

## Rozdział 2

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

## § 8

1. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami** oznaczonych symbolami **1MWU** i **2MWU** ustala się następujące przeznaczenia:
  - 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną;
  - 2) **przeznaczenie dopuszczalne:**
    - a) usługi,
    - b) dojazdy wewnętrzne,
    - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania i ochrony ładu przestrzennego:
  - 1) linie zabudowy:
    - a) nieprzekraczalna - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
    - b) obowiązująca - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
    - c) obowiązująca zabudowy pierzejowej - pokrywająca się częściowo z linią rozgraniczającą terenu **17KDPL** - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

- 2) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki - maks. 30 %;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki - min. 25 %;
- 4) wysokość budynków - 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m;
- 5) geometria dachów budynków - dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od min. 35° do maks. 40°, z dopuszczeniem:
  - a) wykuszy i lukarn o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych,
  - b) dachów jednospadowych dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, typu wiaty i zadaszenia, przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowej, od min. 35° do maks. 40°;
- 6) zakaz realizacji budynków o szerokości elewacji frontowej od strony terenu o symbolu **9KDL** większej niż 30 m;
- 7) wymiar elewacji frontowej mierzony od poziomu terenu do okapu - min. 6 m;
- 8) nakaz kształtowania zabudowy na terenach o symbolach **1MWU** i **2MWU**:
  - a) jako jednorodnego zespołu, tj. lokalizowanego na dwóch terenach lecz z zachowaniem spójnego charakteru w zakresie cech architektonicznych, w tym geometrii dachów oraz materiałów wykończeniowych,
  - b) jako zespołu budynków:
    - symetrycznych - od strony przestrzeni publicznej - względem osi kompozycyjnej, oznaczonej na rysunku planu, w zakresie wysokości i geometrii dachów,
    - tworzących ciągłe pierzeje od strony przestrzeni publicznej na długości obowiązującej linii zabudowy pierzejowej oznaczonej na rysunku planu;
- 9) dopuszczenie realizacji usług wyłącznie jako wbudowane w budynki mieszkalne z nakazem lokalizacji lokali usługowych w parterach budynków wokół przestrzeni publicznej z wejściem od strony tej przestrzeni na poziomie terenu;
- 10) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania lokali mieszkalnych na lokale usługowe w istniejącej zabudowie mieszkaniowej bez zmiany elewacji budynku powyżej pierwszej kondygnacji;
- 11) nakaz realizacji pokryć dachowych z dachówki ceramicznej, betonowej lub blachodachówki w kolorze brązowym, grafitowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;
- 12) nakaz stosowania dla elewacji budynków kolorów w odcieniach beżów, brązów, szarości, oliwki, terakoty, piaskowej żółci, bieli;
- 13) zakaz lokalizacji:
  - a) budynków gospodarczych oraz garaży wolnostojących, pojedynczych i w zespołach, oraz bram garażowych w elewacjach budynków od strony dróg publicznych, z dopuszczeniem lokalizacji w tych elewacjach wyłącznie wjazdów do garaży podziemnych,
  - b) obiektów tymczasowych z ich dopuszczeniem w przestrzeniach publicznych i od strony dróg publicznych wyłącznie na czas okazjonalnych imprez, takich jak festyny, kiermasze, itp.,
  - c) od strony terenów o symbolach **9KDL** i **14KDP** wszelkich ogrodzeń pomiędzy linią rozgraniczającą terenu a linią zabudowy, oznaczoną na rysunku planu, oraz poza linią zabudowy ogrodzeń betonowych i z blachy;
- 14) dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako wbudowane lub podziemne;
- 15) nakaz uwzględnienia wymagań, o których mowa w **§ 24 pkt 4 i 5**.

## **§ 9**

1. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonych symbolami **3MN**, **4MN**, **5MN** i **6MN** ustala się następujące przeznaczenia:
  - 1) **przeznaczenie podstawowe**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) **przeznaczenie dopuszczalne**:
    - a) usługi,
    - b) dojazdy wewnętrzne,
    - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania i ochrony ładu przestrzennego:
  - 1) linia zabudowy:
    - a) nieprzekraczalna - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu z uwzględnieniem **pkt. 11 lit b**,
    - b) obowiązująca - dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży linię tą należy traktować jako nieprzekraczalną z uwzględnieniem **pkt. 11 lit b**;
  - 2) forma zabudowy mieszkaniowej: wolnostojąca, bliźniacza;
  - 3) dopuszczenie realizacji usług w lokalach wbudowanych w budynek mieszkalny w ilości stanowiącej do maks. 60% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego - dla budynków lokalizowanych w obowiązującej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu - pod warunkiem zapewnienia dostępu od strony terenów o symbolach **14KDP i 15KDP**;
  - 4) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i bliźniaczej: maks. 30%,
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej z usługami: maks. 35%;
  - 5) wielkość powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i bliźniaczej: min. 45%,
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej z usługami: min. 30%;
  - 6) powierzchnia zabudowy jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego:
    - a) wolnostojącego: maks. 200 m<sup>2</sup>,
    - b) w zabudowie bliźniaczej: maks. 120 m<sup>2</sup>;
  - 7) wysokość budynków:
    - a) mieszkalnych i mieszkalnych z usługami: maks. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m,
    - b) gospodarczych i garaży: maks. 5 m;
  - 8) geometria dachów budynków:
    - a) mieszkalnych i mieszkalno-usługowych - dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od min. 30<sup>o</sup> do maks. 42<sup>o</sup>, 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. 30<sup>o</sup> do maks. 42<sup>o</sup>,
    - b) gospodarczych i garaży – dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od min. 30<sup>o</sup> do maks. 42<sup>o</sup>, z dopuszczeniem dachów płaskich;
  - 9) nakaz realizacji pokryć dachowych z dachówki ceramicznej, betonowej lub blachodachówki w kolorze brązowym, grafitowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;
  - 10) nakaz stosowania dla elewacji kolorów w odcieniach beżów, brązów, szarości, oliwki, terakoty i piaskowej żółci;
  - 11) zakaz lokalizacji:
    - a) budynków gospodarczych i garaży o elewacji z blachy,
    - b) obiektów tymczasowych i budynków gospodarczych od strony publicznych dróg i ciągów pieszo-rowerowych oznaczonych na rysunku planu w odległości mniejszej niż 15 m od ich linii rozgraniczających,
    - c) ogrodzeń betonowych oraz z blachy;
  - 12) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicy działki wyłącznie na zasadach zabudowy bliźniaczej;
  - 13) dla budynków lokalizowanych w obowiązującej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu, nakaz uwzględnienia ustaleń, o których mowa w **§ 24 pkt 4**.

## **§ 10**

1. Dla **terenu zabudowy usługowej w zakresie oświaty** oznaczonego symbolem **7UO** ustala się następujące przeznaczenia:
  - 1) **przeznaczenie podstawowe**: usługi oświaty;

- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:** sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania i ochrony ładu przestrzennego:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
  - 2) nakaz akcentowania zabudowy oraz lokalizacji wejścia głównego na teren szkoły na osi kompozycyjnej oznaczonej na rysunku planu oraz wykształcenia strefy wejścia głównego na teren szkoły w formie placu o powierzchni min. 100 m<sup>2</sup> w miejscu oznaczonym na rysunku planu;
  - 3) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki: maks. 50 %;
  - 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki: min. 25 %;
  - 5) wysokość zabudowy: maks. 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
  - 6) geometria dachów budynków: indywidualna;
  - 7) zakaz lokalizacji ogrodzeń betonowych oraz z blachy.

### § 11

Dla **terenu infrastruktury technicznej w zakresie gazownictwa** oznaczonego symbolem **8G** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** urządzenia eksploatacyjne gazociągu,
- 2) zakaz lokalizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych oraz blachy;
- 3) w przypadku likwidacji urządzeń, o których mowa w pkt. 1 dopuszcza się wykorzystanie terenu na cele związane z obsługą komunikacyjną i przejęcie ustaleń jak dla terenu o symbolu **16KDX**.

### § 12

Dla **terenów komunikacji publicznej** oznaczonych symbolami:

- 1) **9KDL, 10KDL, 11KDL, 12KDD, 13KDD** ustala się:
  - a) **przeznaczenie podstawowe:** drogi publiczne,
  - b) **przeznaczenie dopuszczalne:** sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) **14KDP, 15KDP** ustala się:
  - a) **przeznaczenie podstawowe:** ciągi pieszo-rowerowe,
  - b) **przeznaczenie dopuszczalne:** sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) **16KDX** ustala się:
  - a) **przeznaczenie podstawowe:** ciągi pieszo-jezdny,
  - b) **przeznaczenie dopuszczalne:** sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) **17KDPL** ustala się:
  - a) **przeznaczenie podstawowe:** plac,
  - b) **przeznaczenie dopuszczalne:** sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

## Rozdział 3

### ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

### § 13

1. Układ komunikacyjny zapewniający obsługę obszaru objętego planem oraz powiązania z układem zewnętrznym tworzą publiczne drogi, ciągi pieszo-jezdne i pieszo-rowerowe oraz plac, tj:
  - 1) drogi klasy lokalnej, tj. tereny o symbolach **9KDL** (ul. Kościelna), **10KDL** (ul. Pogodna) i **11KDL**, dla których ustala się:
    - a) dla drogi o symbolu **9KDL**:
      - szerokość w liniach rozgraniczających: 20,0 m,
      - przekrój uliczny jednojezdniowy z dwoma pasami ruchu o szerokości jezdni min. 6,0 m, chodnikiem, ścieżką rowerową i parkingiem,
      - nakaz uwzględnienia wymagań, o których mowa w **§ 24** na części terenu oznaczonej na rysunku planu jako przestrzeń publiczna;
    - b) dla drogi o symbolu **10KDL**:
      - szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m,

- przekrój uliczny jednojezdniowy z dwoma pasami ruchu, o szerokości jezdni: min. 6,0 m, chodnikiem i ścieżką rowerową,
  - nakaz uwzględnienia wymagań, o których mowa w § 24 na części terenu oznaczonej na rysunku planu jako przestrzeń publiczna;
  - c) dla drogi o symbolu **11KDL**:
    - szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m,
    - przekrój uliczny jednojezdniowy z dwoma pasami ruchu, o szerokości jezdni min. 6,0 m i chodnikiem;
  - 2) drogi klasy dojazdowej, tj tereny o symbolach **12KDD** i **13KDD**, dla których ustala się:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
      - dla drogi o symbolu **12KDD**: 10,0 m,
      - dla drogi o symbolu **13KDD**: od 10,0 m do 14,0 m - zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) dla terenu o symbolu **12KDD** nakaz uwzględnienia wymagań, o których mowa w § 24 na części terenu oznaczonej na rysunku planu jako przestrzeń publiczna;
  - 3) ciągi pieszo-rowerowe, tj. tereny o symbolach **14KDP** i **15KDP**, dla których ustala się:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m,
    - b) nakaz kształtowania jako przestrzeń publiczna, przy uwzględnieniu wymagań o których mowa w § 24;
  - 4) ciąg pieszo-jezdny, tj. teren o symbolu **16KDX**, dla którego ustala się:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 m,
    - b) nakaz kształtowania jako ciągu pieszo-jezdnego o szerokości przejazdu min. 5,0 m i funkcji drogi pożarowej;
  - 5) plac, tj. teren o symbolu **17KDPL**, dla którego ustala się:
    - a) nakaz kształtowania jako przestrzeń publiczna, przy uwzględnieniu wymagań o których mowa w § 24,
    - b) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu ścieżki rowerowej jako kontynuacji ciągu pieszo–rowerowego, oznaczonego symbolem **14KDP**.
2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w granicach działki jej właścicieli lub inwestora jeżeli posiada tytuł prawny do tej działki,, przy zachowaniu minimalnych wskaźników w zakresie realizacji miejsc parkingowych w ilości:
- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1,5 miejsca na mieszkanie, przy czym min. 30% miejsc postojowych należy realizować jako ogólnodostępne na poziomie terenu;
  - 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 miejsca na mieszkanie;
  - 3) dla usług oświaty: 1,5 miejsca na 1 pomieszczenie do nauczania;
  - 4) dla pozostałych usług: 1miejsce na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym poniżej tej powierzchni - 1 miejsce parkingowe.

## **Rozdział 4 ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

### **§ 14**

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

- 1) nakaz prowadzenia nowo budowanych sieci w obrębie linii rozgraniczających dróg, ciągów pieszo-jezdnych i pieszych oraz zieleni;
- 2) dopuszczenie remontu, przebudowy i korekty przebiegu istniejących i projektowanych sieci oraz lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenu i innych ustaleń planu;
- 3) nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi ograniczeń w użytkowaniu terenów przyległych do istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej występujących w granicach planu.

### **§ 15**

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

- 1) obsługę z istniejącego wodociągu  $\varnothing$  150/ $\varnothing$  160 mm zlokalizowanego w granicach planu, (w ul. Kościelnej) i wodociągu  $\varnothing$  90 mm w ul. Pogodnej (poza obszarem planu);
- 2) przebudowę i rozbudowę wodociągów w układzie pierścieniowym – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu - celem zwiększenia pewności zasilania odbiorców;
- 3) pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę na cele bytowo komunalne oraz na potrzeby zabezpieczenia przeciwpożarowego (tj. urządzeń hydrantowych) dla terenów wyznaczonych w planie.

#### § 16

W zakresie **ścieków komunalnych** ustala się ich odprowadzenie kolektorem „Północnym” do istniejącej mechaniczno – biologicznej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Urbanowicach, poza granicami planu poprzez:

- 1) istniejącą grawitacyjną kanalizację sanitarną  $\varnothing$  200/300 mm w ul. Kościelnej i  $\varnothing$  200 mm w ul. Pogodnej;
- 2) projektowaną kanalizację sanitarną w terenach o symbolach **10KDL, 14KDP, 15KDP, 17KDPL**.

#### § 17

W zakresie **wód opadowych** ustala się ich odprowadzenie do Potoku Tyskiego i cieku bez nazwy (dopływu rzeki Mlecznej) poprzez:

- 1) istniejące kanały deszczowe  $\varnothing$  500 mm w ul. Kościelnej w granicach obszaru objętego planem i  $\varnothing$  315 mm w ul. Pogodnej poza granicami planu;
- 2) projektowaną kanalizację deszczową w ul. Pogodnej oraz terenach o symbolach **11KDL, 14KDP, 15KDP, 17KDPL**.

#### § 18

W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się dostawę gazu z istniejących gazociągów średniego ciśnienia:  $\varnothing$  300 mm,  $\varnothing$  200 mm zlokalizowanych w granicach planu i  $\varnothing$  90 mm zlokalizowanego w bezpośrednim sąsiedztwie planu, wyprowadzonych ze stacji redukcyjno-pomiarowej pierwszego stopnia „Kościelna” o przepustowości 9000 m<sup>3</sup>/h, zlokalizowanej przy północnej granicy planu.

#### § 19

W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się dostawę ciepła z indywidualnych źródeł ciepła o sprawności urządzeń grzewczych min 85%.

#### § 20

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

- 1) dostawę mocy i energii elektrycznej w oparciu o istniejący układ sieci i urządzeń elektroenergetycznych na poziomie średnich napięć zlokalizowany poza obszarem planu tj. poprzez:
  - a) istniejącą słupową stację transformatorową 20/0,4 kV M-0568 „Jaroszowice-Kościelna”, z zamontowanym transformatorem o mocy 100 kVA,
  - b) napowietrzną linię elektroenergetyczną 20 kV;
- 2) wymianę transformatora zamontowanego w ww. stacji na transformator o większej mocy, stosownie do potrzeb;
- 3) dopuszczenie zamiennie budowy nowej stacji transformatorowej;
- 4) bezpośrednią obsługę odbiorców z:
  - a) istniejącej napowietrznej linii niskiego napięcia 1 kV wyprowadzonej ze stacji, o której mowa w pkt. 1,
  - b) projektowanej sieci niskiego napięcia.

#### § 21

W zakresie **telekomunikacji** ustala się:

- 1) rozwój w oparciu o istniejącą sieć oraz rozbudowę i budowę nowych sieci i urządzeń z możliwością obsługi przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci;
- 2) realizację obiektów telekomunikacyjnych w ilości odpowiadającej potrzebom planowanej inwestycji;
- 3) prowadzenie linii teletechnicznych na nowych terenach budowlanych w kanalizacji teletechnicznej lub w postaci kabli ziemnych.



## § 22

W zakresie **odpadów** ustala się gospodarkę odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz według zasad określonych w „Planie gospodarki odpadami na terenie miasta Tychy”.

## Rozdział 5

### ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

## § 23

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) w czasie realizacji inwestycji nakaz zabezpieczenia mas ziemnych naruszonych w związku z realizacją inwestycji i rozdysponowania ich na terenie inwestycji, z dopuszczeniem zagospodarowania nadmiaru mas ziemnych poza terenem inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie;
- 2) oddziaływanie inwestycji:
  - a) nie może przekraczać standardów emisyjnych oraz jakości i środowiska,
  - b) nie może powodować zagrożenia, szkodliwości i uciążliwości w zakresie emisji hałasu, wibracji, intensywnych woni lub światła o dużym natężeniu,
  - c) musi się mieścić w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) zakaz przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych przepisami odrębnymi dla terenów oznaczonych symbolami:
  - a) **1MWU, 2MWU** - zakwalifikowanych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej” - zgodnie z tymi przepisami,
  - b) **3MN, 4MN, 5MN i 6MN** - zakwalifikowanych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” - zgodnie z tymi przepisami,
  - c) **7UO** - zakwalifikowany jako „tereny zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży” - zgodnie z tymi przepisami.

## Rozdział 6

### WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

## § 24

Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) nakaz kształtowania przestrzeni publicznej jako zakomponowanej, jednorodnej stylistycznie całości, w tym w zakresie elementów małej architektury (oświetlenie, ławki, akcenty plastyczne);
- 2) nakaz stosowania wysokiej jakości rozwiązań plastycznych, kompozycyjnych, funkcjonalno-przestrzennych i materiałowych;
- 3) dla części przestrzeni publicznej zlokalizowanej w terenie o symbolu **9KDL, 10KDL i 12KDD** przy realizacji jezdni nakaz różnicowania nawierzchni w sposób uwzględniający i podkreślający spowolnienie ruchu kołowego;
- 4) dla nośników reklamowych, szyldów i innych elementów informacyjnych na elewacjach tworzących pierzeje przestrzeni publicznej oraz zlokalizowanych w obowiązującej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu, ustala się:
  - a) nakaz ich umieszczania wyłącznie w pasie od poziomu terenu do linii poziomej wyznaczonej przez dolną krawędź najniższego położonego okna drugiej kondygnacji, przy uwzględnieniu, wykorzystaniu i zachowaniu podziałów i rytmu elewacji,
  - b) zakaz przesłaniania detali wystroju architektonicznego elewacji (typu: gzymsy, zwieńczenia, opaski otworów okiennych i drzwiowych, portale, reliefy, pilastry, balustrady, boniowania, płyciny, sztukateria),
  - c) zakaz umieszczania szyldów i reklam o formacie większym niż 0,6 m<sup>2</sup> i wysięgu większym niż 1,5 m,
  - d) dopuszczenie umieszczania reklamy remontowo-budowlanej na okres maks. 30 dni,
  - e) dopuszczenie reklam typu banery i przenośne okolicznościowe nośniki informacyjne na okres nie dłuższy niż 30 dni;

- 5) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących w przestrzeni publicznej oraz od strony drogi o symbolu **9KDL**, za wyjątkiem słupów ogłoszeniowych o wysokości maks. 3,0 m i średnicy maks. 1,50 m.

## **Rozdział 7**

### **SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

#### **§ 25**

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 tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) pod dojazdy wewnętrzne pod warunkiem zachowania w rejonie skrzyżowań narożnych ścież działek min. 5,0 m x 5,0 m;
  - 3) dla realizacji ustaleń planu, na zasadach określonych w **ust. 3**.
3. W przypadku podziału terenu na działki budowlane ustala się:
  - 1) dla terenów o symbolach **1MWU i 2MWU** dopuszczenie podziału na maks. trzy działki na każdym terenie, przy czym w powierzchni każdej działki należy zapewnić dojścia do budynku oraz powierzchnię biologicznie czynną;
  - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 80° do 100°;
  - 3) dla terenów o symbolach **3MN, 4MN, 5MN i 6MN**:
    - a) powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
      - wolnostojącej: min 600 m<sup>2</sup>,
      - bliźniaczej: min 450 m<sup>2</sup>,
    - b) szerokość frontu działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
      - wolnostojącej: min 18,
      - bliźniaczej: min 14.

## **Rozdział 8**

### **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU**

#### **§ 26**

1. W obszarze objętym granicami planu szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikają z przebiegu:
  - 1) wodociągu magistralnego Ø 1400, dla którego obowiązuje strefa ochronna o szerokości 20 m (po 10 m od osi);
  - 2) gazociągu wysokoprężnego Ø 350 CN 2,5 MPa, dla którego obowiązuje strefa bezpieczeństwa o szerokości 30 m (po 15 m od osi);
  - 3) gazociągu wysokoprężnego Ø 300 CN 2,5 MPa, dla którego obowiązuje strefa bezpieczeństwa o szerokości 30 m (po 10 m od osi);
  - 4) gazociągów Ø 300 i Ø 200, dla których obowiązują strefy bezpieczeństwa o szerokości 3 m (po 1,5 m od osi).
2. Dla terenów położonych w obrębie stref, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz zabudowy i sadzenia drzew, a ponadto:
  - 1) w strefie ochronnej od wodociągu magistralnego Ø 1400:
    - a) zakaz sadzenia krzewów,
    - b) w przypadku lokalizacji ogrodzeń, dróg, dojazdów i placów nakaz ich realizacji z materiałów rozbielalnych,
    - c) nakaz umożliwienia dostępu do sieci w przypadku awarii lub konserwacji wodociągu,

- 2) w strefie bezpieczeństwa od gazociągów wysokoprężnych Ø 350 i Ø 300 CN 2,5 MPa oraz gazociągów średnioprężnych:
  - a) zakaz lokalizacji dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych i ogrodzeń wzdłuż gazociągów w odległości mniejszej niż:
    - 4,0 m od osi gazociągu wysokoprężnego,
    - 1,5 m od osi gazociągu średnioprężnego,z dopuszczeniem ich przebiegów w poprzek ww. gazociągów,
  - b) w przypadku lokalizacji ogrodzeń, dróg i placów nakaz ich realizacji z materiałów rozbieralnych,
  - c) nakaz umożliwienia dostępu do sieci w przypadku awarii lub konserwacji gazociągu,
- 3) inne ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych.

## **Rozdział 9**

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

#### **§ 27**

1. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu, w wysokości:
  - 1) dla terenów o symbolach **1MWU, 2MWU, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN** - **30%**;
  - 2) dla terenu o symbolu **7UO** - **5%**.
2. Dla pozostałych terenów, tj. nie wymienionych w **ust. 1** nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

## **Rozdział 10**

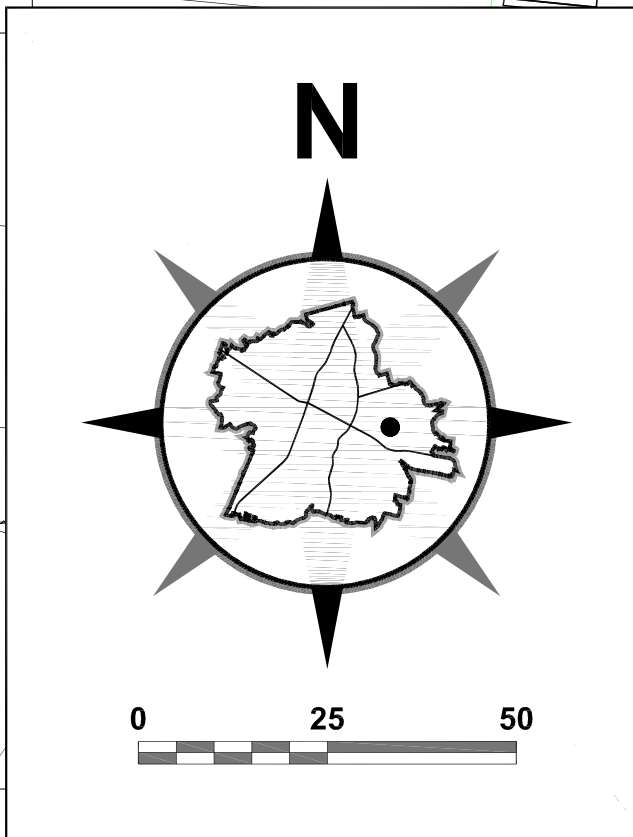
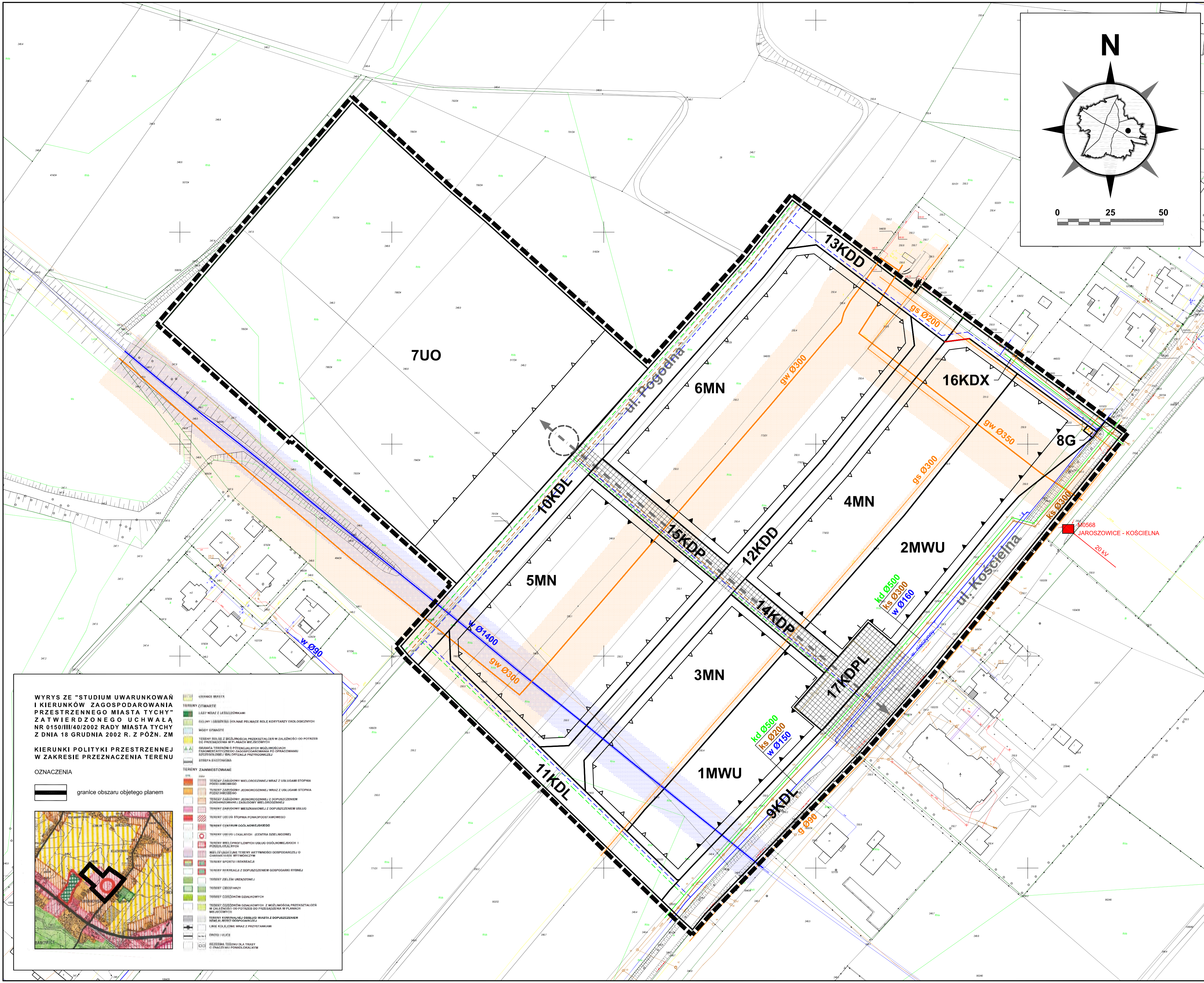
### **PRZEPISY KOŃCOWE**

#### **§ 28**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

#### **§ 29**

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



**ZAŁĄCZNIK NR 1**  
 DO UCHWAŁY NR .....  
 RADY MIASTA TYCHY  
 Z DNIA .....

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
 PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU  
 POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC KOŚCIELNEJ  
 I POGODNEJ W TYCHACH

RYSunek Planu SKALA 1 : 1 000

- OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**
- granice obszaru objętego planem
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - nieprzekraczalna linia zabudowy
  - obowiązująca linia zabudowy
  - obowiązująca linia zabudowy pierzejowej
  - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
  - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - teren zabudowy usługowej w zakresie oświaty
  - teren infrastruktury technicznej - w zakresie gazownictwa
  - tereny komunikacji drogi lokalne
  - tereny komunikacji drogi dojazdowe
  - tereny komunikacji ciągi pieszo-rowerowe
  - teren komunikacji ciąg pieszo-jedyny
  - teren komunikacji plac
  - przestrzeń publiczna
  - oś kompozycyjna
  - strefa wejścia głównego na teren szkoły
  - projektowana sieć wodociągowa
  - projektowana sieć kanalizacji sanitarnej
  - projektowana sieć kanalizacji deszczowej

- OZNACZENIA INFORMACYJNE**  
 ISTNIEJĄCE SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- w Ø... sieć wodociągowa magistralna wraz ze strefą ochronną
  - gw Ø... sieć gazociągowa: wysokoprężna (gw) i średnicprężna (gs) wraz ze strefami bezpieczeństwa
  - sieć elektroenergetyczna 20 kV
  - stacja transformatorowa
  - w Ø... sieć wodociągowa
  - ks Ø... sieć kanalizacji sanitarnej
  - kd Ø... sieć kanalizacji deszczowej

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

KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ W ZAKRESIE PRZEZNACZENIA TERENU

**OZNACZENIA**

- granice obszaru objętego planem