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 uchwala:

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 Ø 1400 („Czaniec") ze strefą ochronną o szerokości 20 m (tj. po 10 m od osi),
      - wodociągowa Ø 160 i Ø 110;
   b) sieć gazociągowa:
      - wysokoprężna Ø 350 i Ø 300 ze strefą bezpieczeństwa o szerokości 30 m (tj. po 15 m od osi),
      - średnioprężna Ø 200 i Ø 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 wyodrębniony 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^{o};
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 wielorodzinna;
   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^{O} do maks. 40^{O}, 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^{O} do maks. 40^{O};
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^2,
      b) w zabudowie bliźniaczej: maks. 120 m^2;
   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^O do maks. 42^O, 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^O do maks. 42^O,
      b) gospodarczych i garaży – dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od min. 30^O do maks. 42^O, 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^2 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^2 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 Ø 150/Ø 160 mm zlokalizowanego w granicach planu, (w ul. Kościelnej) i wodociągu Ø 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 Ø 200/300 mm w ul. Kościelnej i Ø 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 Ø 500 mm w ul. Kościelnej w granicach obszaru objętego planem i Ø 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: Ø 300 mm, Ø 200 mm zlokalizowanych w granicach planu i Ø 90 mm zlokalizowanego w bezpośrednim sąsiedztwie planu, wyprowadzonych ze stacji redukcyjno-pomiarowej pierwszego stopnia „Kościelna" o przepustowości 9000 m^3/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 stylowo 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 najniżej 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^2 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 ścięć 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^o do 100^o;
   3) dla terenów o symbolach **3MN, 4MN, 5MN i 6MN:**
      a) powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
         - wolnostojącej: min 600 m^2,
         - bliźniaczej: min 450 m^2,
      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 rozbieralnych,
      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**

N

0 25 50

7UO
6MN
13KDD
16KDX
8G
10KDL
15KDP
12KDD
4MN
2MWU
5MN
14KDP
3MN
17KDPL
1MWU
11KDL
9KDL
ul. Pogodna
ul. Kościelna
ul. Jaworowa
gw Ø300
gs Ø200
gw Ø350
gs Ø300
ks Ø300
kd Ø500
ks Ø300
w Ø160
w Ø1400
gw Ø300
kd Ø500
ks Ø200
w Ø150
g Ø90
w Ø90
K0568
JAROSZOWICE - KOŚCIELNA
20 kV

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- granice obszaru objetego planem
- linie rozgraniczajace tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarownia
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obowiązująca linia zabudowy
- obowiązująca linia zabudowy pierzejowej
- 1MWU, 2MWU — tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- 3MN - 6MN — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 7UO — teren zabudowy usługowej w zakresie oświaty
- 8G — teren infrastruktury technicznej - w zakresie gazownictwa
- 9KDL - 11KDL — tereny komunikacji drogi lokalne
- 12KDD - 13KDD — tereny komunikacji drogi dojazdowe
- 14KDP - 15KDP — tereny komunikacji ciągi pieszo-rowerowe
- 16KDX — teren komunikacji ciąg pieszo-jezdny
- 17KDPL — 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

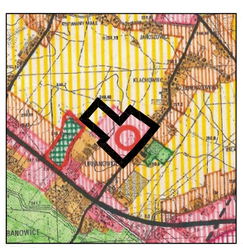
- w Ø.... — sieć wodociągowa magistralna wraz ze strefą ochronną
- gw Ø.... / gs Ø.... — sieć gazociągowa: wysokoprężna (gw) i średnioprężna (gs) wraz ze strefami bezpieczeństwa
- sieć elektroenergetyczna 20 kV
- stacja transformatorowa
- w Ø.... — sieć wodociągowa
- ks Ø.... — sieć kanalizacji sanitarnej
- 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 PÓŹN. ZM

KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ W ZAKRESIE PRZEZNACZENIA TERENU

OZNACZENIA

granice obszaru objetego planem



GRANICE MIASTA
TERENY OTWARTE
LASY WRAZ Z LEŚNICZÓWKAMI
DOLINY I OBSZARY DOLINNE PEŁNIĄCE ROLE KORYTARZY EKOLOGICZNYCH
WODY OTWARTE
TERENY ROLNE Z MOŻLIWOŚCIĄ PRZEKSZTAŁCEŃ W ZALEŻNOŚCI OD POTRZEB DO PRZESIĄDZENIA W PLANACH MIEJSCOWYCH
GRANICA TERENÓW O POTENCJALNYCH MOŻLIWOŚCIACH FRAGMENTARYCZNEGO ZAGOSPODAROWANIA PO OPRACOWANIU SZCZEGÓŁOWEJ WALORYZACJI PRZYRODNICZEJ
STREFA EKOTONOWA
TERENY ZAINWESTOWANE
1MW — TERENY ZABUDOWY WIELORODZINNEJ WRAZ Z USŁUGAMI STOPNIA PODSTAWOWEGO
TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ WRAZ Z USŁUGAMI STOPNIA PODSTAWOWEGO
TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM ZORKOWANIA ZABUDOWY WIELORODZINNEJ
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
TERENY USŁUG STOPNIA PONADPODSTAWOWEGO
TERENY CENTRUM OGÓLNOMIEJSKIEGO
TERENY USŁUG LOKALNYCH (CENTRA DZIELNICOWE)
TERENY WIELOFUNKCYJNE TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ O CHARAKTERZE WYTWÓRCZYM
TERENY SPORTU I REKREACJI
TERENY REKREACJI Z DOPUSZCZENIEM GOSPODARKI RYBNEJ
TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
TERENY CMENTARZY
TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH Z MOŻLIWOŚCIĄ PRZEKSZTAŁCEŃ W ZALEŻNOŚCI OD POTRZEB DO PRZESIĄDZENIA W PLANACH MIEJSCOWYCH
TERENY KOMUNALNEJ OBSŁUGI MIASTA Z DOPUSZCZENIEM NIEUCIĄŻLIWEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ
LINIE KOLEJOWE WRAZ Z PRZYSTANKAMI
DROGI I ULICE
REZERWA TERENU DLA TRASY O ZNACZENIU PONADLOKALNYM