

**UCHWAŁA NR 0150/...../...../10**

**RADY MIASTA TYCHY**

**z dnia ..... 2010 r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej i Dzwonkowej 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 r. 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 (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:**

Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej i Dzwonkowej w Tychach.

**§ 1**

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- Rozdział 1: Przepisy ogólne;
- Rozdział 2: Przeznaczenie terenów;
- Rozdział 3: Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN, 2MN) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- Rozdział 4: Tereny zabudowy usługowej (3U, 4U) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- Rozdział 5: Teren zabudowy usługowej (5U) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- Rozdział 6: Teren parkingu lub usług (6KS/U) – przeznaczenie, parametry, wskaźniki zagospodarowania terenu;
- Rozdział 7: Tereny komunikacji (7KDGP, 8KDL, 9KDL, 10KDD) – przeznaczenie oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- Rozdział 8: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- Rozdział 9: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- Rozdział 10: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- Rozdział 11: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- Rozdział 12: Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania, w obszarze objętym planem nie mają zastosowania wymagania określone obowiązkowym zakresem art.15 ust. 2 pkt 4, 5, 7, 9, 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. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej i Dzwonkowej, zwana 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

1. Plan jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”, które zatwierdzono Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą stosuje się przepisy odrębne.

### § 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) projektowane sieci infrastruktury technicznej:
    - sieć wodociągowa,
    - sieć kanalizacji sanitarnej,
    - sieć kanalizacji deszczowej;
- 2) informacyjne:
  - a) istniejąca sieć wodociągowa,
  - b) istniejąca sieć kanalizacji deszczowej,
  - c) istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej,
  - d) istniejący rurociąg tłoczny kanalizacji sanitarnej,
  - e) istniejąca sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia.

### § 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) **dojazdy wewnętrzne** - drogi niewydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, realizowane w miarę potrzeb przez właścicieli nieruchomości;
- 7) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maksimum 10°;
- 8) **przepisy odrębne** - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, inne niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i akty wykonawcze wydane na jej podstawie.

## **Rozdział 2 PRZEZNACZENIE TERENÓW**

### **§ 6**

Na rysunku planu wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone następującymi symbolami:

- 1) **1MN, 2MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **3U, 4U, 5U** - tereny zabudowy usługowej;
- 3) **6KS/U** - teren parkingu lub usług;
- 4) **7KDGP, 8KDL, 9KDL, 10 KDD** - tereny komunikacji.

## **Rozdział 3 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ (1MN, 2MN) 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** ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) dojazdy wewnętrzne,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

### **§ 8**

1. Dla terenów, o których mowa w **§ 7** ustala się następujące parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) forma zabudowy - zabudowa wolnostojąca, z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej;
  - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy:
    - a) dla nowych budynków – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
    - b) dla istniejących budynków przekraczających linię zabudowy oznaczoną na rysunku planu – zgodnie z linią wyznaczoną przez ścianę frontową istniejącego budynku;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicy działki wyłącznie na zasadach zabudowy bliźniaczej, z możliwością różnicy długości ścian przylegających lub ich przesunięcia względem siebie nie większej niż 25%;
  - 4) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki - max 35%;
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna działki - min 30%;
  - 6) wysokość budynków:
    - a) mieszkalnych - max 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 10 m,
    - b) gospodarczych i garaży - 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 5 m;
  - 7) geometria dachów budynków:

- a) mieszkalnych - dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od min 30° do max 42°, z dopuszczeniem:
    - wykuszy i lukarn o dowolnym kacie nachylenia połaci dachowych,
    - dachów jednospadowych dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, typu wiaty i zadaszenia, przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowej od min 30° do max 42°;
  - b) gospodarczych i garaży - jak dla budynków mieszkalnych, z dopuszczeniem dachów płaskich i jednospadowych przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowej od min 20° do max 42°;
  - 8) zakaz wykorzystania terenu działki na inne funkcje niż związane z funkcją mieszkaniową, za wyjątkiem czasowych miejsc postojowych związanych z prowadzoną działalnością dopuszczoną w budynku mieszkalnym jednorodzinnym w wydzielonym lokalu użytkowym o powierzchni do 30 % powierzchni całkowitej tego budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 9) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych od dróg publicznych w odległości min 15 m od linii rozgraniczającej terenu;
  - 10) zakaz lokalizacji ogrodzeń betonowych oraz z blachy od strony dróg publicznych.
2. Ustala się następujące zasady umieszczania reklam i znaków informacyjnych od strony dróg publicznych:
- 1) szyldy reklamowe i znaki informacyjne należy umieszczać z uwzględnieniem podziałów na elewacji i ogrodzeniu wyznaczonych przez elementy konstrukcyjne, otwory okienne i drzwiowe itp.,
  - 2) zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na dachach budynków, elewacjach i ogrodzeniach.

#### **Rozdział 4**

#### **TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ (3U, 4U)**

#### **przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

#### **§ 9**

Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **3U, 4U** ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, za wyjątkiem stacji paliw, baz transportowych, centrów logistycznych, usług w zakresie obsługi samochodów ciężarowych oraz magazynowania, zbierania, przeładunku, odzysku i unieszkodliwiania odpadów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) ogrodnictwo,
  - b) dojazdy wewnętrzne,
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

#### **§ 10**

1. Dla terenów, o których mowa w **§ 9** ustala się następujące parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy:
    - a) dla nowych budynków – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
    - b) dla istniejących budynków przekraczających linię zabudowy oznaczoną na rysunku planu – zgodnie z linią wyznaczoną przez ścianę frontową istniejącego budynku;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicy działki wyłącznie na zasadach zabudowy bliźniaczej, z możliwością różnicy długości ścian przylegających lub ich przesunięcia względem siebie nie większej niż 25%;
  - 3) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki - max 60%;

- 4) powierzchnia biologicznie czynna działki - min 20%;
  - 5) wysokość budynków:
    - a) usługowych - max 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15 m,
    - b) gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 7m;
  - 6) geometria dachów - dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od min 30° do max 42°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, typu wiaty i zadaszenia, przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowej od min 30° do max 42°;
  - 7) zakaz lokalizacji ogrodzeń betonowych oraz z blachy od strony dróg publicznych;
  - 8) nakaz zagospodarowania terenu w pasie o szerokości min 5 m na styku z terenami zabudowy mieszkaniowej zielenią zimotrwałą o charakterze izolacyjno-ochronnym;
  - 9) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych od strony dróg publicznych w odległości min 15 m od linii rozgraniczającej terenu.
2. Ustala się zasady umieszczania reklam i znaków informacyjnych od strony dróg publicznych zgodnie z § 8 ust. 2 z dopuszczeniem nośników wolnostojących o powierzchni max 2 m<sup>2</sup> oraz typu billboard.

## **Rozdział 5**

### **TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ (5U)**

#### **przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

#### **§ 11**

Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem **5U** ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, za wyjątkiem stacji paliw, baz transportowych, centrów logistycznych, usług w zakresie obsługi samochodów ciężarowych oraz magazynowania, zbierania, przeładunku, odzysku i unieszkodliwiania odpadów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

#### **§ 12**

1. Dla terenu, o którym mowa w § 11 ustala się następujące parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszczenie wyłącznie remontu i przebudowy istniejącego budynku usługowego z zakazem jego nadbudowy i rozbudowy oraz realizacji nowych budynków;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna działki - min 20%;
- 3) zakaz lokalizacji ogrodzeń betonowych oraz z blachy.

2. Ustala się zasady umieszczania reklam i znaków informacyjnych od strony dróg publicznych zgodnie z § 8 ust. 2 z dopuszczeniem nośników wolnostojących o powierzchni max 2 m<sup>2</sup> oraz typu billboard.

## **Rozdział 6**

### **TEREN PARKINGU LUB USŁUG (6KS/U)**

#### **Przeznaczenie, parametry, wskaźniki zagospodarowania terenu**

#### **§ 13**

Dla terenu parkingu lub usług oznaczonego symbolem **6KS/U** ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: miejsca postojowe lub usługi w zakresie: gastronomii, składów materiałów budowlanych, ogrodnictwa, komisów motoryzacyjnych, powierzchni ekspozycji, za wyjątkiem baz transportowych oraz magazynowania, zbierania, przeładunku, odzysku i unieszkodliwiania odpadów;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

#### § 14

Dla terenu, o którym mowa w § 13 ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu: min 10 %;
- 2) dopuszczenie lokalizacji usług, o których mowa w § 13 pkt 1 z wykorzystaniem terenu działki i istniejącego budynku z zakazem realizacji nowych budynków oraz możliwością wymiany kubatury przy zachowaniu maksymalnie gabarytów istniejącego budynku;
- 3) dopuszczenie remontu i przebudowy istniejącego budynku usługowego bez możliwości jego nadbudowy i rozbudowy;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów służących obsłudze parkingu;
- 5) zakaz lokalizacji ogrodzeń betonowych oraz z blachy.

### Rozdział 7

#### TERENY KOMUNIKACJI (7KDGP, 8KDL, 9KDL, 10KDD) przeznaczenie oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

#### § 15

Dla terenów komunikacji oznaczonych symbolami: **7KDGP, 8KDL, 9DL, 10KDD** ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

#### § 16

1. Układ komunikacyjny zapewniający obsługę obszaru objętego planem oraz powiązania z układem zewnętrznym tworzą:

- 1) drogi publiczne:
  - a) istniejąca droga główna ruchu przyspieszonego (ul. Beskidzka) - teren o symbolu **7KDGP** - o szerokości w liniach rozgraniczających od 40 do 50 m, z czego w granicach obszaru objętego planem znajduje się tylko część terenu stanowiącego linie rozgraniczające drogi,
  - b) istniejąca droga lokalna (ul. Dzwonkowa) - teren o symbolu **8KDL** - dla której ustala się:
    - szerokość w liniach rozgraniczających: od 12 m do 15 m - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
    - przekrój uliczny, jedno-jezdniowy z dwoma pasami ruchu, o szerokości jezdni min 6 m i chodnikiem,
  - c) projektowana droga lokalna - teren o symbolu **9KDL** - dla której ustala się:
    - szerokość w liniach rozgraniczających: 12 m,
    - przekrój uliczny, jedno-jezdniowy z dwoma pasami ruchu, o szerokości jezdni min 6 m, chodnikiem i ścieżką rowerową,
  - d) projektowana droga dojazdowa - teren o symbolu **10KDD** - dla której ustala się:
    - szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m,
    - przekrój uliczny, jedno-jezdniowy z dwoma pasami ruchu, o szerokości jezdni min 5,5 m i chodnikiem;
- 2) dojazdy wewnętrzne, dla których ustala się:
  - a) szerokość pasa drogowego:
    - min 6 m - dla dojazdów zakończonych placem do zawracania, przy czym wielkość placu to min 12,5 x 12,5 m,
    - min 8 m – dla pozostałych dojazdów (przelotowych),
  - b) w rejonie skrzyżowań nakaz realizacji narożnych ścieżek pasa drogowego nie mniejszych niż 5 x 5 m, a w przypadku włączenia dojazdu wewnętrznego do drogi publicznej nie mniejszych niż 10 x 10 m.

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 jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe na mieszkanie;
  - 2) dla moteli, hoteli - 1 miejsce postojowe na jeden pokój oraz 2 miejsca postojowe na 3 stanowiska pracy;
  - 3) dla usług administracji, indywidualnych biur, serwisów naprawczych - 1 miejsce postojowe na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 4) dla obiektów biurowych wielofunkcyjnych – 1 miejsce postojowe na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 1 miejsce postojowe na 2 stanowiska pracy;
  - 5) dla centrów konferencyjnych - 1 miejsce postojowe na 5 m<sup>2</sup> powierzchni sal konferencyjnych oraz 1 miejsce postojowe na 10 m<sup>2</sup> pozostałej powierzchni użytkowej;
  - 6) dla sklepów bez samoobsługi i aptek - 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
  - 7) dla supermarketów do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży - 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży i magazynowej oraz 1 miejsce postojowe dla samochodu ciężarowego i 1 miejsce postojowe na 3 stanowiska pracy;
  - 8) dla hurtowni, magazynów, składów budowlanych, centrów ogrodnich - 1 miejsce postojowe na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce postojowe na 2 stanowiska pracy i 1 miejsce postojowe dla samochodów ciężarowych na 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 9) dla restauracji, kawiarni, barów - 1 miejsce postojowe na 3 miejsca konsumpcyjne wewnątrz budynku oraz 1 miejsce postojowe na 6 miejsc na zewnątrz i 2 miejsca postojowe na 3 stanowiska pracy;
  - 10) dla usług zdrowia i opieki medycznej - 4 miejsca postojowe na 1 gabinet oraz 2 miejsca postojowe na 3 stanowiska pracy;
  - 11) dla obiektów i urzędzeń sportu i rekreacji – 1 miejsce postojowe na 2 użytkowników;
  - 12) dla pozostałych usług - 1 miejsce na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym poniżej tej powierzchni - 1 miejsce parkingowe.

## **Rozdział 8**

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

#### **§ 17**

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

- 1) prowadzenie nowo budowanych sieci w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, ciągów pieszo – jezdnych i pieszych;
- 2) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i korekty przebiegu istniejących i projektowanych sieci oraz lokalizacji urzędzeń infrastruktury technicznej w projektach budowlanych w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenu i innych ustaleń planu;
- 3) nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi ograniczeń w użytkowaniu terenów przyległych do istniejących i projektowanych sieci i urzędzeń infrastruktury technicznej występujących w granicach planu;
- 4) realizacja rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązuje w oparciu o warunki techniczne określone przez gestorów sieci.

#### **§ 18**

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

- 1) zaopatrzenie z istniejących wodociągów zlokalizowanych w ul. Dzwonkowej, Cmentarnej oraz z wodociągów projektowanych;
- 2) przebudowę i rozbudowę wodociągów w układzie pierścieniowym celem zwiększenia pewności zasilania odbiorców;

- 3) pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę na cele bytowo komunalne oraz na potrzeby zabezpieczenia przeciw pożarowego (urządzeń hydrantowych) dla terenów wyznaczonych w planie.

### § 19

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

- 1) odprowadzenie ścieków w systemie rozdzielczym;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych (bytowo-gospodarczych) w systemie grawitacyjno-tłocznym - do istniejącej mechaniczno – biologicznej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Urbanowicach, poza granicą planu, poprzez istniejący i projektowany miejski system kanalizacji sanitarnej.

### § 20

W zakresie **odprowadzenia wód opadowych** ustala się odprowadzenie wód opadowych poprzez istniejący i projektowany miejski system kanalizacji deszczowej lub na terenie działki.

### § 21

W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się dostawę ciepła z indywidualnych źródeł ciepła o sprawności urządzeń grzewczych min 80%.

### § 22

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

- 1) dostawę mocy i energii elektrycznej w oparciu o istniejący i nowoprojektowany układ sieci i urządzeń elektroenergetycznych na poziomie średnich napięć 20 kV, zlokalizowanych poza obszarem planu oraz w granicach obszaru objętego planem;
- 2) budowę stacji transformatorowej 20/0,4 kV na terenie oznaczonym symbolem **4U** lub **3U**, z zapewnieniem dojazdu do niej od strony dróg publicznych;
- 3) bezpośrednią obsługę odbiorców z projektowanej sieci niskiego napięcia wyprowadzonej z w/w stacji.

### § 23

W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się rozwój sieci gazowej do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o istniejącą sieć średniego ciśnienia Ø90 i 32 mm zlokalizowaną w ulicy Goździków, poza obszarem planu, z uwzględnieniem zachowania warunku kryterium ekonomicznej opłacalności przedsięwzięcia.

### § 24

W zakresie **łączności telekomunikacyjnej** ustala się:

- 1) rozwój telekomunikacji oraz rozbudowę i budowę nowych sieci i urządzeń w oparciu o istniejącą sieć, dopuszczając możliwość obsługi przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci;
- 2) realizację obiektów telekomunikacyjnych w ilości odpowiadającej potrzebom planowanej inwestycji.

### § 25

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

## Rozdział 9

### ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

### § 26

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 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 szczególnymi w tym zakresie;
- 2) zakaz lokalizacji usług:
    - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
    - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie:
      - instalacji do magazynowania lub dystrybucji ropy naftowej, produktów naftowych lub substancji chemicznych,
    - c) powodujących zagrożenia szkodliwości i uciążliwości w zakresie emisji hałasu, wibracji, intensywnych woni lub światła o dużym natężeniu,
    - d) wykorzystujących surowce lub materiały zawierające substancje toksyczne, łatwopalne lub inne niebezpieczne, w ilości mogącej stanowić zagrożenie dla środowiska i ludzi w wypadku ich niekontrolowanego przedostania się do otoczenia;
  - 3) eksploatacja instalacji lub urządzenia;
    - a) nie może przekraczać standardów emisyjnych,
    - b) nie może przekraczać standardów jakości środowiska,
    - c) powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisje hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;
  - 4) zakaz przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych przepisami odrębnymi, dla terenów oznaczonych symbolami **1MN, 2MN** – zakwalifikowanych jako tereny „zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” – zgodnie z tymi przepisami.

## Rozdział 10

### SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

#### § 27

1. W obszarze objętym planem nie przewiduje się scalania nieruchomości i wtórnego podziału w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Podział nieruchomości na działki budowlane może nastąpić wyłącznie przy zachowaniu następujących parametrów i zasad:
  - 1) powierzchnia działki budowlanej: min 700 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki budowlanej: min 18 m;
  - 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°;
  - 4) zapewnienie dostępu do drogi publicznej, w tym poprzez dojazdy wewnętrzne lub służebność.

## Rozdział 11

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

#### § 28

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych planem w wysokości:

- 1) dla terenów o symbolach **1MN, 2MN, 3U, 4U, 5U** - 30%;
- 2) dla pozostałych terenów - nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

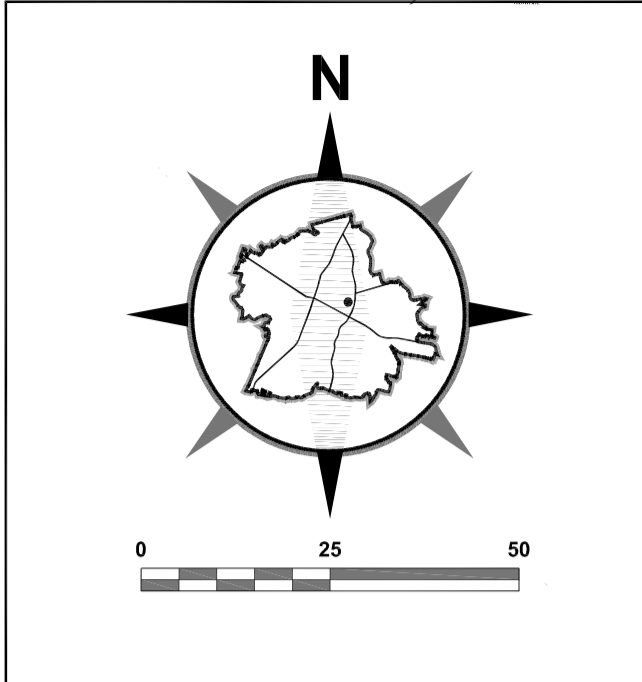
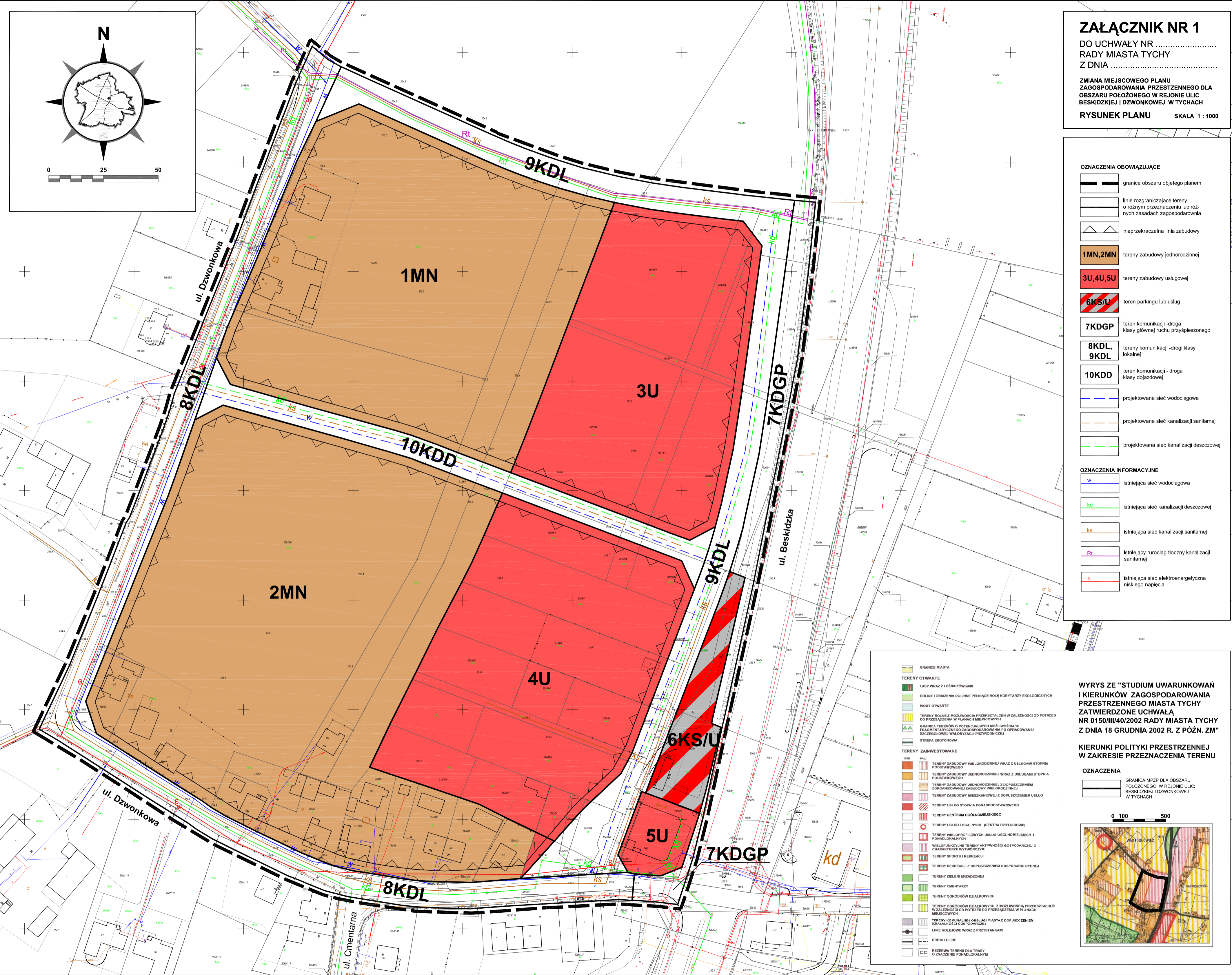
**Rozdział 12**  
**PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 29**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

**§ 30**

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 .....

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU  
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA  
 OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC  
 BESKIDZKIEJ I DZWONKOWEJ W TYCHACH**

**RYСУNEK PLANU** SKALA 1 : 1000

**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- 1MN, 2MN tereny zabudowy jednorodzinnej
- 3U, 4U, 5U tereny zabudowy usługowej
- 6KS/U teren parkingu lub usług
- 7KDGP teren komunikacji -droga klasy głównej ruchu przyspieszonego
- 8KDL, 9KDL tereny komunikacji -drogi klasy lokalnej
- 10KDD teren komunikacji -droga klasy dojazdowej
- projektowana sieć wodociągowa
- projektowana sieć kanalizacji sanitarnej
- projektowana sieć kanalizacji deszczowej

**OZNACZENIA INFORMACYJNE**

- istniejąca sieć wodociągowa
- istniejąca sieć kanalizacji deszczowej
- istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej
- istniejący rurociąg tłoczny kanalizacji sanitarnej
- istniejąca sieć elektroenergetyczna wysokiego napięcia

**GRANICE MIASTA**

**TERENY OTWARTE**

- LASY WRAZ Z LEŚNICZÓWKAMI
- DOLINY I GRANIŻNA DOLINA PEŁNIAĆCIE ROLĘ KORYTARZY EKOLOGICZNYCH
- WODY OTWARTE
- TERENY SOŁNE Z MOŻLIWOŚCIĄ PRZEKSZTAŁCEN W ZALEŻNOŚCI OD POTRZEBY DO PRZEJAZDU W PLANACH MIEJSCOWYCH
- GRANICA TERENÓW O POTENCJALNYCH MOŻLIWOŚCIACH FRAGMENTARYCZNEGO ZAGOSPODAROWANIA PO OPRACOWANIU SPECJALNEJ WYKAZUJĄCYCH MOŻLIWOŚCI
- STREFA EKOTONOWA

**TERENY ZAINWESTOWANE**

- TERENY ZABUDOWY WIELORODZINNEJ WRAZ Z USŁUGAMI STOPNIA POSTAWIENIOWEGO
- TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ WRAZ Z USŁUGAMI STOPNIA POSTAWIENIOWEGO
- TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM ZORGANIZOWANEJ ZABUDOWY WIELORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY WIEŚDZIANKOWEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
- TERENY USŁUG STOPNIA PONADPOSTAWIENIOWEGO
- TERENY CENTRUM OGÓLNOBESKIDZKIEGO
- TERENY USŁUG LOKALNYCH (CENTRA DZIELNICOWE)
- TERENY WIELOPROFILOWYCH USŁUG OGÓLNOBESKIDZKICH I PONAŁOKALNYCH
- WIELOKUNKOWE TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARZEJ O CHARAKTERZE WYTWÓRCZYM
- TERENY SPORTU I REKREACJI
- TERENY REKREACJI Z DOPUSZCZENIEM GOSPODARU RYBNEJ
- TERENY ZIELNE UROZAJOWEJ
- TERENY CMENTARZE
- TERENY OSRODKÓW DZIAŁKOWYCH
- TERENY OSRODKÓW DZIAŁKOWYCH Z MOŻLIWOŚCIĄ PRZEKSZTAŁCEN W ZALEŻNOŚCI OD POTRZEBY DO PRZEJAZDU W PLANACH MIEJSCOWYCH
- TERENY KOMUNALNE OBSZARU MIASTA Z DOPUSZCZENIEM DZIAŁALNOŚCI GOSPODARZEJ
- LINIE KOLEJOWE WRAZ Z PRZYSTANKAMI
- DRUGI I ULICE
- REZERWA TERENU DLA TRASY O ZNACZENIU PONAŁOKALNYM

**WYRYS ZE "STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
 I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
 PRZESTRZENNEGO MIASTA TYCHY  
 ZATWIERDZONE 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**

