

**UCHWAŁA NR ...../14**

**RADY MIASTA TYCHY**

**z dnia .....2014 r.**

**w sprawie**

**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Al. Jana Pawła II, Al. Bielskiej i linii kolejowej 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 2013 r., poz. 594 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Inicjatyw Lokalnych i Ładu Przestrzennego,

**RADA MIASTA TYCHY**

**stwierdza,**

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Al. Jana Pawła II, Al. Bielskiej i linii kolejowej w Tychach nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”, które zostało uchwalone Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.

**i uchwała**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Al. Jana Pawła II, Al. Bielskiej i linii kolejowej w Tychach, zwany dalej planem.**

**§1**

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1)Rozdział 1. Przepisy ogólne;
- 2)Rozdział 2. Przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3)Rozdział 3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 4)Rozdział 4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 5)Rozdział 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 6)Rozdział 6. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7)Rozdział 7. Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 4, 5, 8, 9, 11, 12 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm).

**§2**

1. Załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną część, jest załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000, zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy” w skali 1 : 10 000 z oznaczeniem granic obszaru planu.

2. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

### §3

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,7 ha w granicach określonych na rysunku planu.

## ROZDZIAŁ 1 PRZEPISY OGÓLNE

### §4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:
  - a) granice obszaru planu,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z § 6,
- 2) informacyjne:
  - a) istniejąca sieć wodociągowa,
  - b) istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej,
  - c) istniejąca sieć kanalizacji deszczowej,
  - d) istniejąca sieć gazowa,
  - e) istniejąca sieć ciepłownicza,
  - f) istniejąca sieć elektroenergetyczna.

### §5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy;
- 2) **budynek usługowy** – budynek niemieszkalny, zgodnie z załącznikiem do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych z wykluczeniem budynków transportu i łączności, budynków przemysłowych i magazynowych oraz budynków gospodarstw rolnych;
- 3) **zabudowa usługowa** – budynek lub budynki usługowe wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania tego budynku lub budynków zgodnie z ich przeznaczeniami, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
- 4) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maksimum 12°;
- 5) **wysokość budynków** – wysokość budynku, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.);
- 6) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, wraz z obiektami małej architektury oraz ciągami pieszymi lub rowerowymi;

## §6

W planie wyznacza się teren zabudowy usługowo - mieszkaniowej oznaczony symbolem **UM**, którego linie rozgraniczające pokrywają się z granicami obszaru objętego planem.

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

## §7

Dla **terenu zabudowy usługowo-mieszkaniowej** oznaczonego na rysunku planu symbolem **UM** ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z lokalami usługowymi minimum na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) garaży podziemnych bądź wbudowanych w budynek usługowy lub mieszkalny,
  - b) zieleni urządzonej;
- 3) zakaz lokalizacji w elewacji budynku od strony dróg publicznych garaży z bramami wjazdowymi na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, z dopuszczeniem wjazdów do garaży i parkingów podziemnych oraz przejść i przejazdów bramnych;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy: gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykusy wysuniętych na odległość – maks. 2 m oraz schodów zewnętrznych lub pochylni;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 60 %;
- 6) intensywność zabudowy – min. 0,5, maks. 3,0;
- 7) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 10 %;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki - 6000 m<sup>2</sup>;
- 9) geometria dachu - dachy płaskie lub wielospadowe od min. 25° do maks. 40° z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku;
- 10) wysokość zabudowy:
  - a) budynków – min. 10 m, maks. 25 m,
  - b) obiektów małej architektury - maks. 6 m,
  - c) pozostałych obiektów budowlanych – maks. 15 m;
- 11) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 9 pkt 1-3**, ustaleń z pkt 2 - 9 nie stosuje się;
- 12) nakaz stosowania dla elewacji budynków w zakresie materiałów – tynku, ceramiki, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, szkła;
- 13) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń,
- 14) nakaz magazynowania, gromadzenia towarów, materiałów lub surowców wyłącznie w budynku.

## **ROZDZIAŁ 3**

### **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI**

#### **§8**

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem oraz powiązanie z układem zewnętrznym poprzez drogi publiczne, w tym poprzez istniejący zjazd z Al. Jana Pawła II od strony wschodniej nieruchomości.
2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:
  - 1) dla lokali mieszkalnych - 1,5 miejsca na każde mieszkanie, w tym miejsca w garażu;
  - 2) dla usług w zakresie edukacji i pomocy społecznej - 1 miejsce na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 3) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych itp. – 1 miejsce na 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
  - 4) dla aptek i sklepów bez samoobsługi – 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
  - 5) dla sklepów samoobsługowych:
    - a) 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni handlowo-magazynowej,
    - b) 1 miejsce dla samochodu ciężarowego typu TIR,
    - c) 1 miejsce na 3 stanowiska pracy;
  - 6) dla restauracji, kawiarni:
    - a) 1 miejsce na 3 miejsca konsumpcyjne wewnątrz budynku,
    - b) 1 miejsce na 6 miejsc konsumpcyjnych na zewnątrz budynku,
    - c) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
  - 7) dla barów, klubów – 1 miejsce na 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
  - 8) dla usług zdrowia i opieki medycznej:
    - a) 4 miejsca na 1 gabinet,
    - b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
  - 9) dla moteli, hoteli, pensjonatów:
    - a) 1 miejsce na każdy pokój,
    - b) 2 miejsca na każde 3 stanowiska pracy;
  - 10) dla usług biurowych – 1 miejsce na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
  - 11) dla pozostałych usług – 1 miejsce na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.
3. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów – min. 1 miejsce na każde 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych.
4. Ustala się następujące sposoby realizacji miejsc, o których mowa w ust. 1 w formie:
  - 1) garaży: podziemnych, wbudowanych w budynki;
  - 2) parkingów: terenowych, podziemnych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków.
5. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaparkowanych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
  - 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 -15;

- 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 - 40;
- 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 - 100.

## ROZDZIAŁ 4

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

#### §9

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych;
- 2) w zakresie **bezwolnowej łączności** dopuszczenie wyłącznie urządzeń technicznych, z zakazem lokalizacji wolnostojących masztów antenowych;
- 3) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom – nakaz dostaw wody z sieci wodociągowej, w tym z wodociągów oznaczonych na rysunku planu;
- 5) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – nakaz odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji, w tym do kanałów sanitarnych oznaczonych na rysunku planu;
- 6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** dopuszczenie:
  - a) odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, w tym do kanałów deszczowych oznaczonych na rysunku planu;
  - b) zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw:
  - a) z sieci ciepłowniczej
  - b) z urządzeń zapewniających dostawę ciepła w kogeneracji,
  - c) z odnawialnych źródeł energii;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** - dopuszczenie dostaw z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym:
  - a) z linii kablowych nN i SN oznaczonych na rysunku,
  - b) z stacji transformatorowych SN/nN,
  - c) z odnawialnych źródeł energii,
  - d) z urządzeń zapewniających dostawę energii elektrycznej w kogeneracji;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** - dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, w tym z gazociągów oznaczonych na rysunku planu,
- 10) w zakresie **telekomunikacji** – dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
- 11) w zakresie **gospodarki odpadami** - nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2012 r., poz. 391 z późn. zm) oraz regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy, opracowanym na podstawie art. 4 tej ustawy, przyjętego Uchwałą Rady Miasta Tychy.

## ROZDZIAŁ 5

### ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

#### §10

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
  - a) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w **§7 pkt 7**,
  - b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **§9**;
- 2) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, o którym mowa w rozporządzeniu ministra właściwego do spraw środowiska, w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu środowiskowego (Dz. U. z 2007 r. Nr 120, poz. 826 z późn. zm.) w oparciu o art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U z 2008 r., Nr 25, poz. 150 z późn. zm.) dla terenu objętego planem jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.

## ROZDZIAŁ 6

### GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

#### §11

Obszar objęty planem znajduje się w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego Pszczyzna-Kobiór.

## ROZDZIAŁ 7

### PRZEPISY KOŃCOWE

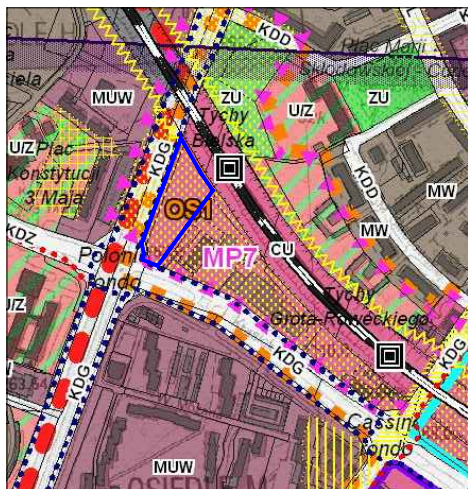
#### §12

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

#### §13

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

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



RYSUNEK STUDIUM  
SKALA 1:10000

GRANICA OPRACOWANIA PLANU

ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ

KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW

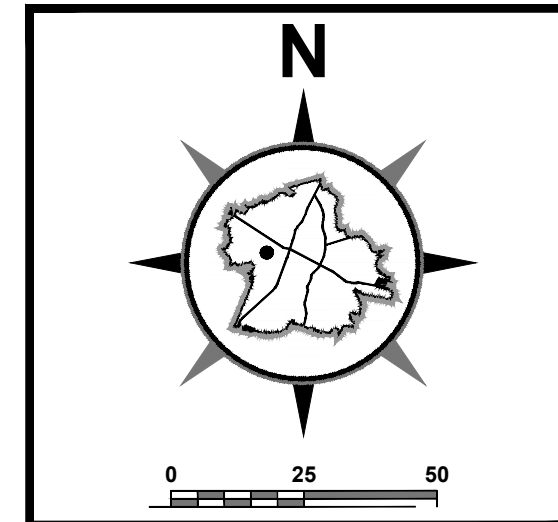
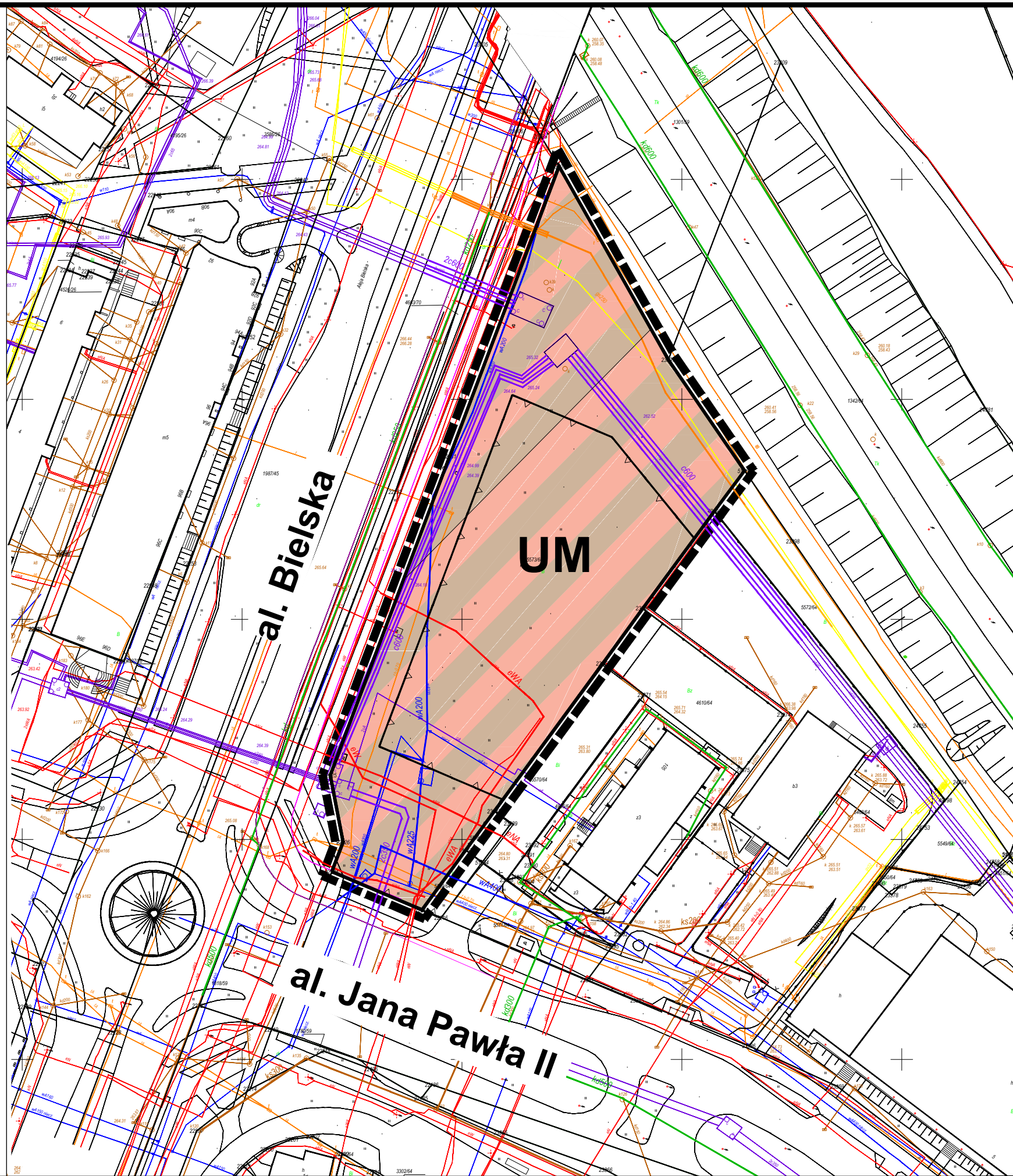
- MJ - obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN - obszary zabudowy mieszkaniowej niskiej
- MW - obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MU - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej
- MUW - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej intensywnej
- UM - obszary zabudowy usługowo-mieszkaniowej niskiej
- CU - obszary zabudowy usługowej i wielofunkcyjnej intensywnej
- UC - obszary wielkopowierzchniowych centrów handlowych
- U - obszary usługowe

ELEMENTY STRUKTURY PRZESTRZENNEJ WYMAGAJĄCE UKSZTAŁTOWANIA

- OS - STRATEGICZNE OBSZARY ROZWOJOWE
- STREFA ŚRÓDMIEJSKA
- OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ W CENTRUM
- PARKI I INNE TERENY ZIELENI

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DRÓGOWEGO

- KLASYFIKACJA FUNKCJONALNA DRÓG PUBLICZNYCH:
- KDS(GP) - droga ekspresowa (docelowo główna ruchu przyspieszonego)
  - KDGP - droga główna ruchu przyspieszonego
  - KDG - droga główna
  - KDZ - droga zbiorcza
  - KDL - droga lokalna
  - KDD - droga dojazdowa (wybrane)



LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- granicz obszar planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- UM tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- w Ø... istniejąca sieć wodociągowa
- ks Ø... istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej
- kd Ø... istniejąca sieć kanalizacji deszczowej
- g Ø... istniejąca sieć gazowa
- c... istniejąca sieć ciepłownicza
- e... istniejąca sieć elektroenergetyczna

ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR  
RADY MIASTA TYCHY  
Z DNIA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE AL. JANA PAWŁA II, AL. BIELSKIEJ I LINII KOLEJOWEJ W TYCHACH

RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 1 000