

## UCHWAŁA NR 0150/XXXV/656/05

### RADY MIASTA TYCHY

z dnia 24 maja 2005 r.

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Żorskiej

Na podstawie 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 późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami), 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 ulicy Żorskiej, o powierzchni 1,326 ha.

#### § 1

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:  
Rozdział 1: Przepisy ogólne;  
Rozdział 2: Przeznaczenie terenów;  
Rozdział 3: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN) - przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;  
Rozdział 4: Teren zieleni (ZZ) - przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu;  
Rozdział 5: Tereny komunikacji (3KDD, 4KDx) – przeznaczenie oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;  
Rozdział 6: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;  
Rozdział 7: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;  
Rozdział 8: Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;  
Rozdział 9: Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;  
Rozdział 10: Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;  
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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).

#### Rozdział 1 Przepisy ogólne

#### § 2

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Żorskiej, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu.
2. Załącznikami graficznymi do niniejszej uchwały są:
  - 1) załącznik nr 1 - rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;

- 2) załącznik nr 2 – zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej w skali 1:1000,
  - 3) załącznik nr 3 - wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy” z oznaczeniem granic obszaru objętego planem.
3. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:
- 1) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wniesionych po jego wyłożeniu do publicznego wglądu,
  - 2) załącznik nr 5 - rozstrzygnięcie 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, zatwierdzonym Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zmianami.
2. Jeżeli przepisy planu nie stanowią inaczej, to obowiązują przepisy odrębne.

### § 4

Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów – zgodnie z oznaczeniem w legendzie rysunku planu;
- 4) inne oznaczenia informacyjne.

### § 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

- 1) **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;
- 2) **przeznaczenie podstawowe** - ustalony w planie przeważający sposób użytkowania terenu, któremu podporządkowane są inne sposoby użytkowania określone jako dopuszczalne;
- 3) **przeznaczenie dopuszczalne** - użytkowanie terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i niekonfliktowo współistnieje z nim na warunkach określonych w planie;
- 4) **przepisy odrębne** - przepisy ustaw, innych niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z aktami wykonawczymi.

## Rozdział 2 PRZEZNACZENIE TERENÓW

### § 6

1. Na rysunku planu wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone następującymi symbolami:
  - 1) **1MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) **2Z** - teren zieleni;
  - 3) **3KDD, 4KDX** - teren komunikacji.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego - na zasadach określonych w dalszych przepisach planu.

**Rozdział 3**  
**TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ (1MN)**  
**przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania**  
**terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 7**

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem **1MN** ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z możliwością realizacji handlu detalicznego i usług komercyjnych, za wyjątkiem gastronomii – wyłącznie w części budynku mieszkalnego, stanowiącej max 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 8**

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o którym mowa w § 7 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego terenu:

- 1) forma zabudowy – zabudowa wolnostojąca;
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki: max 20%;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna działki: max 50%;
  - 4) wysokość budynków:
    - a) mieszkalnych – max 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10 m,
    - b) garaży – 1 kondygnacja nadziemna;
  - 5) geometria dachów budynków:
    - a) mieszkalnych: dachy wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci 30<sup>o</sup>-40<sup>o</sup> z dopuszczeniem dachów jednospadowych wyłącznie dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, typu wiaty i zadaszenia;
    - b) garaży: w nawiązaniu do geometrii dachu budynku mieszkalnego z dopuszczeniem jednospadowych;
  - 6) dopuszczenie realizacji na działce jednego:
    - a) budynku mieszkalnego;
    - b) garażu wolnostojącego max na dwa stanowiska;
  - 7) nakaz zapewnienia czasowych miejsc postojowych w ilości właściwej do prowadzonej działalności, z uwzględnieniem zieleni izolacyjnej od sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej;
  - 8) zakaz wykorzystania terenu działki na inne funkcje niż związane z funkcją mieszkaniową, za wyjątkiem czasowych miejsc postojowych, o których mowa w pkt 7;
  - 9) nakaz kształtowania wszystkich budynków w granicach jednej działki z zachowaniem spójnego charakteru w zakresie: cech architektonicznych, kolorystyki i materiałów wykończeniowych;
  - 10) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki dla elewacji, pokryć dachowych i ogrodzeń.
2. W zagospodarowaniu terenu strefy o szerokości 20 m od linii lasu – nakaz uwzględnienia bezpośredniego sąsiedztwa kompleksu leśnego, stwarzającego zagrożenie wystąpienia szkód w wyniku np. wichury, pożaru, itp.
3. Ustala się następujące zasady umieszczania reklam 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 TEREN ZIELENI (2Z) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu**

### **§ 9**

Dla terenu zieleni oznaczonego symbolem **2Z** ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń o charakterze lokalnego ciągu ekologicznego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

### **§ 10**

Dla terenu zieleni, o którym mowa w § 9 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji budynków i obiektów tymczasowych;
- 2) dopuszczenie ciągu pieszego na przedłużeniu drogi o symbolu 3KDD – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

## **Rozdział 5 TERENY KOMUNIKACJI (3KDD, 4KDx) przeznaczenie oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

### **§ 11**

Dla terenów komunikacji oznaczonych symbolami: **3KDD, 4KDx** ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne;
  - a) teren o symbolu 3KDD – droga dojazdowa (ul. Żorska - wzdłuż zabudowy jednorodzinnej);
  - b) teren o symbolu 4KDx – ciąg pieszo-jezdny (ul. Żorska – dojazd do lasu);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) czasowe miejsca postojowe.

### **§ 12**

Ustala się następujące parametry oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) dla drogi o symbolu 3KDD:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 10-12 m - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
  - b) przekrój jedno-jezdniowy, o szerokości jezdni: 5 m, z miejscowym poszerzeniem dla realizacji czasowych miejsc postojowych;
  - c) zakończenie placem do zawracania;
- 2) dla ciągu pieszo-jezdnego o symbolu 4KDx: szerokość w liniach rozgraniczających: 8 m;

## **Rozdział 6 ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

### **§ 13**

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

- 1) obsługę z istniejącego wodociągu Ø 110 mm zlokalizowanego wzdłuż północnej granicy planu;
- 2) dopuszczenie modernizacji, rozbudowy o korekty przebiegu trasy wodociągu, pod warunkiem nienaruszania innych ustaleń planu;
- 3) wymóg uzyskania przez nowych odbiorców warunków technicznych podłączenia oraz uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń wodno-kanalizacyjnych.

#### § 14

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

- 1) docelowe odprowadzenie ścieków sanitarnych istniejącym miejskim systemem kanalizacyjnym do oczyszczalni ścieków „Urbanowie”, zlokalizowanej poza granicami planu, poprzez pompownię ścieków Żwaków, rurociąg tłoczny  $\varnothing$  0,50 m i kolektor „Południowy”;
- 2) budowę kanalizacji sanitarnej  $\varnothing$  0,25 m włączonej do istniejącego kanału  $\varnothing$  0,5 m doprowadzającego ścieki do pompowni Żwaków;
- 3) dopuszczenie - do czasu realizacji wyżej wymienionej kanalizacji - unieszkodliwiania ścieków w obrębie działki za pomocą szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 4) dopuszczenie modernizacji, rozbudowy i korekty przebiegu sieci kanalizacyjnych, pod warunkiem nienaruszania innych ustaleń planu.

#### § 15

W zakresie **odprowadzenia wód opadowych** ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych do istniejącego kolektora  $\varnothing$  0,80 m ze zrzutem wód do potoku Żwakowskiego poprzez piaskownik;
- 2) budowę kanalizacji deszczowej  $\varnothing$  0,30 m w drodze o symbolu 3KDD;
- 3) dopuszczenie - do czasu realizacji kanalizacji deszczowej - rozsączania wód opadowych po terenie działki lub ich gromadzenie w zbiornikach na deszczówkę;
- 4) dopuszczenie modernizacji, rozbudowy i korekty przebiegu systemu odprowadzania wód opadowych pod warunkiem nienaruszania innych ustaleń planu.

#### § 16

W zakresie **zaopatrzenia w ciepło**, z uwagi na brak zorganizowanego systemu ciepłowniczego, ustala się stosowanie indywidualnych, ekologicznych, nowoczesnych technologii, cechujących się niską emisją zanieczyszczeń w procesie spalania.

#### § 17

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

- 1) dostawę mocy i energii elektrycznej w oparciu o istniejący układ sieci i urządzeń elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia słupowej stacji transformatorowej 20/04 kV nr 0889 zlokalizowanej poza granicami planu, z zamontowanym transformatorem o mocy 250 kVA (z możliwością zabudowy transformatora o mocy do 400 kVA);
- 2) bezpośrednią obsługę odbiorców z przebiegiem sieci niskiego napięcia 0,4kV jako napowietrznej lub kablowej;
- 3) budowę nowych stacji transformatorowych oraz rozbudowę lub modernizację sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia - w zależności od potrzeb, w wyniku realizacji umów przyłączeniowych;
- 4) realizację zasilania, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami oraz standardami przyjętymi do stosowania, z:
  - a) sieci średniego napięcia: liniami napowietrznymi lub kablowymi - zależnie od przyjętego rozwiązania technicznego i oceny ekonomicznej
  - b) sieci niskiego napięcia: liniami napowietrznymi, liniami napowietrznymi izolowanymi lub kablami ziemnymi - zależnie od przyjętego rozwiązania technicznego i oceny ekonomicznej;
- 5) dopuszczenie modernizacji, rozbudowy i korekty przebiegu sieci energetycznych, pod warunkiem nienaruszania innych ustaleń planu.

#### § 18

W zakresie **zaopatrzenia w gaz** dopuszcza się możliwość budowy sieci gazowej w oparciu o istniejącą sieć gazową niskiego ciśnienia  $\varnothing$  200 mm zlokalizowaną poza granicami planu – w rejonie ulicy Żorskiej, w odległości ok. 600 m od granicy planu, po spełnieniu warunku ekonomicznej opłacalności przedsięwzięcia.

## § 19

W zakresie **łączności telekomunikacyjnej** ustala się:

- 1) rozwój telekomunikacji w oparciu o istniejącą sieć Telekomunikacji Polskiej S.A., dopuszczając możliwość obsługi przez innych uprawnionych operatorów sieci;
- 2) realizację obiektów telekomunikacyjnych w ilości odpowiadającej potrzebom planowanej inwestycji.

## Rozdział 7

### ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

## § 20

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

- 1) ochrona i wzbogacanie walorów lokalnego krajobrazu kulturowego poprzez kształtowanie zabudowy o cechach charakterystycznych dla architektury podmiejskiej w zakresie: gabarytów budynków, geometrii dachów, materiałów wykończeniowych;
- 2) utrzymanie lokalnego ciągu ekologicznego zapewniającego ciągłość przestrzenną terenów biologicznie czynnych na kierunku wschód-zachód z kompleksem leśnym zlokalizowanym w jego bezpośrednim sąsiedztwie – poza granicami planu - poprzez zagospodarowanie terenów o symbolu 1MN i 2Z zielenią, w tym w formie ogrodów przydomowych;
- 3) stosowanie - w czasie realizacji inwestycji - przepisów dotyczących szczególnych zasad ochrony powierzchni ziemi, a zwłaszcza zabezpieczenie i właściwe zadysponowanie warstwą próchniczą gleby z terenu planowanego pod zabudowę w celu ograniczenia jej degradacji;
- 4) składowanie odpadów komunalnych w sposób umożliwiający ich segregację, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zapewnienie urządzeń wodnych do celów przeciwpożarowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

## Rozdział 8

### SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIE W ICH UŻYTKOWANIU

## § 21

Dla terenu położonego w obrębie normatywnej strefy oddziaływania napowietrznej linii energetycznej 110 kV, o szerokości 15 m od skrajnego przewodu, obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych.

## Rozdział 9

### SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

## § 22

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 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki budowlanej: min 18 m;
  - 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°.

## Rozdział 10

### SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

## § 23

Tereny objęte opracowaniem planu mogą być wykorzystane w sposób zgodny z dotychczasowym użytkowaniem do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu.

**Rozdział 11**  
**STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU**  
**WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU**

**§ 24**

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla wszystkich terenów położonych w granicach opracowania planu w wysokości: 0%.

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

**§ 25**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

**§ 26**

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

Wiceprzewodniczący  
Rady Miasta Tychy

dr Michał Gramatyka

**Załącznik nr 4  
do Uchwały Nr 0150/XXXV/656/05  
Rady Miasta Tychy  
z dnia 24 maja 2005 r.**

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy  
o sposobie rozpatrzenia uwag  
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru położonego przy ulicy Żorskiej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) Rada Miasta Tychy stwierdza, iż do przedmiotowego projektu planu nie wniesiono żadnych uwag.



**Załącznik nr 5  
do Uchwały Nr 0150/XXXV/656/05  
Rady Miasta Tychy  
z dnia 24 maja 2005 r.**

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy  
o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji  
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy,  
zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru położonego w rejonie ulicy Żorskiej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) Rada Miasta stwierdza, że:

1. Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Żorskiej należą:
  - a) budowa drogi dojazdowej o symbolu 3KDD, dł.: ok. 162 m, z placem manewrowym;
  - b) budowa ciągu pieszo-jezdnego o symbolu 4KDx o powierzchni ok. 390 m<sup>2</sup>;
  - c) budowa oświetlenia drogi dojazdowej o symbolu 3KDD;
  - d) budowa kanalizacji sanitarnej o dł. ok. 220 m - w drodze dojazdowej (3KDD);
  - e) budowa kanalizacji deszczowej o dł. ok. 140 m - w drodze dojazdowej (3KDD).
2. Inwestycje wymienione w pkt 1 będą finansowane z budżetu Gminy Tychy.
3. Inwestycje realizowane będą etapowo, w zależności od:
  - a) wielkości środków przeznaczonych na inwestycje w budżecie Gminy Tychy;
  - b) ustaleń „Wieloletniego Programu Inwestycyjnego”.
4. Jako źródło finansowania w/w inwestycji dopuszcza się również środki zewnętrzne.