

**UCHWAŁA NR 0150/XXXVI/834/09**  
**RADY MIASTA TYCHY**  
**z dnia 26 listopada 2009 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru obejmującego Park Suble I i II w Tychach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. 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 Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Inicjatyw Lokalnych i Ładu Przestrzennego,

**Rada Miasta Tychy uchwała:**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego Park Suble I i II 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	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
Rozdział 6	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
Rozdział 7	Zasady podziału nieruchomości objętych planem;
Rozdział 8	Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
Rozdział 9	Przepisy końcowe.
2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w obszarze objętym planem nie mają zastosowania wymagania dotyczące obowiązkowego zakresu planu określone w art. 15 ust. 2 pkt 7, 9 i 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 obejmującego Park Suble I i II, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, o powierzchni 13,30 ha.
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 – wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy” z oznaczeniem granic obszaru objętego planem.
3. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:

Rada Miasta Tychy

- 1) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wniesionych po jego wyłożeniu do publicznego wglądu;
- 2) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

### § 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 obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) strefa dopuszczonej lokalizacji terenowych urządzeń sportu i rekreacji;
- 5) oznaczenia informacyjne:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) stanowisko archeologiczne – datowane na okres średniowiecza i czasów nowożytnych, oznaczone w dokumentacji archiwum Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków jako stanowisko nr 2 na obszarze AZP 101-47.

### § 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 przeważający sposób użytkowania terenu, któremu podporządkowane są inne sposoby użytkowania określone jako dopuszczalne;
- 4) **przeznaczenie dopuszczalne** – użytkowanie terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i niekonfliktowo współistnieje z nim na warunkach określonych w planie;
- 5) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw, innych niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **usługi podstawowe** – handel detaliczny oraz usługi zapewniające codzienną obsługę mieszkańców, niekolidujące z funkcją mieszkaniową i stanowiące jej wzbogacenie;
- 7) **drogi wewnętrzne** – drogi niewydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, realizowane w miarę potrzeb przez właścicieli nieruchomości.

### § 6

1. W planie wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednio symbolami:
  - 1) **1ZP, 2ZP** - tereny zieleni urządzonej;
  - 2) **3WS, 4WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
  - 3) **5MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 4) **6KDZ** - 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.

### § 7

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą, stosuje się przepisy odrębne.

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

### § 8

1. Dla **terenów zieleni urządzonej** oznaczonych symbolami **1ZP** i **2ZP** ustala się następujące przeznaczenia:
  - 1) **przeznaczenie podstawowe:** park;
  - 2) **przeznaczenie dopuszczalne:** sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz kształtowania i ochrony ładu przestrzennego:
  - 1) nakaz kształtowania zieleni urządzonej z uwzględnieniem zasad kompozycji parkowej oraz doboru materiału roślinnego zróżnicowanego pod względem kolorystyki, pór kwitnienia, wysokości i pokroju;
  - 2) w strefach oznaczonych na rysunku planu dopuszczenie lokalizacji terenowych urządzeń sportu i rekreacji, takich jak boiska, place gier i zabaw;
  - 3) w strefach, o których mowa w pkt. 2, dopuszczenie lokalizacji parkingów wyłącznie w pasie o szerokości 20 m wzdłuż terenu oznaczonego symbolem **6KDZ** z nakazem realizacji nasadzeń drzew w pasie zieleni o szerokości minimum 2,5 m, co maksimum 3 miejsca postojowe;
  - 4) nakaz pozostawienia na terenie **2ZP**, pomiędzy linią brzegową stawu a istniejącym wałem ziemnym, istniejącej zieleni z zakazem wprowadzania zadrzewień i dopuszczeniem wykorzystania do gier i zabaw na trawie;
  - 5) w strefach, o których mowa w pkt. 2 w przypadku realizacji terenowych urządzeń sportu i rekreacji nakaz kształtowania zieleni o funkcji izolacyjnej w pasie o szerokości minimum 5 m od strony terenów zabudowy mieszkaniowej;
  - 6) nakaz zapewnienia powiązań pieszych pomiędzy terenami **1ZP** i **2ZP** oraz zachowania kierunków powiązań pieszych z otoczeniem, z dopuszczeniem realizacji nowych powiązań;
  - 7) zakaz grodzenia terenu parku ogrodzeniami pełnymi oraz innymi o wysokości przekraczającej 1 m, z dopuszczeniem realizacji ogrodzeń ażurowych o wysokości przekraczającej 1m wokół terenowych urządzeń sportu i rekreacji, o których mowa w pkt 2;
  - 8) nakaz uwzględnienia wymagań w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w **Rozdziale 5**;
  - 9) dla terenu o symbolu **1ZP** nakaz zabezpieczenia nadzoru archeologicznego dla prac ziemnych z uwagi na lokalizację w bliskim sąsiedztwie obszaru objętego planem stanowiska archeologicznego oznaczonego na rysunku planu.

### § 9

1. Dla **terenów wód powierzchniowych śródlądowych** oznaczonych symbolami **3WS** i **4WS** ustala się następujące przeznaczenia:
  - 1) **przeznaczenie podstawowe:** stawy;
  - 2) **przeznaczenie dopuszczalne:** sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji deszczowej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz kształtowania i ochrony ładu przestrzennego:

Rada Miasta Tychy

- 1) nakaz zachowania istniejących stawów wraz z naturalnym ukształtowaniem ich linii brzegowej;
- 2) dopuszczenie prowadzenia gospodarki hodowlanej opartej na wydajności naturalnej, zgodnie z dotychczasowym sposobem użytkowania stawów;
- 3) dopuszczenie realizacji na terenie **4WS** drewnianych pomostów.

## § 10

1. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonego symbolem **5MN** ustala się następujące przeznaczenia:
  - 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) **przeznaczenie dopuszczalne:**
    - a) drogi wewnętrzne,
    - b) 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, tj. w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony ulicy Żwakowskiej oraz w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony ulicy Stoczniovców;
  - 2) forma zabudowy mieszkaniowej: wolnostojąca, bliźniacza;
  - 3) dopuszczenie realizacji usług podstawowych w lokalach wbudowanych w budynek mieszkalny, stanowiących maksimum 30% powierzchni całkowitej tego budynku;
  - 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki: minimum 45%;
  - 5) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki: maksimum 20%;
  - 6) wysokość budynków:
    - a) mieszkalnych: maksimum 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
    - b) gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
  - 8) geometria dachów budynków:
    - a) mieszkalnych: dachy dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci od minimum 35° do maksimum 42°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych wyłącznie dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, typu wiaty i zadaszenia,
    - b) gospodarczych i garaży – w nawiązaniu do formy dachu budynku mieszkalnego z dopuszczeniem dachów jednospadowych;
  - 9) nakaz realizacji pokryć dachowych w kolorze brązowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;
  - 10) dla elewacji zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki;
  - 11) zakaz lokalizacji:
    - a) budynków gospodarczych i garaży o elewacji z blachy,
    - b) obiektów tymczasowych od strony dróg publicznych;
  - 12) zakaz realizacji pełnych ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych oraz blachy;
  - 13) zakaz lokalizacji zapleczy usług od strony dróg publicznych z nakazem wprowadzenia izolacji wizualnej w formie pasa zieleni zwartej tworzącej parawan w przypadku ich lokalizacji od strony parku lub sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;
  - 14) nakaz zapewnienia parkingów w granicach terenu inwestycji, do którego inwestor lub właściciel posiada tytuł prawny w ilości:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie,
    - b) dla usług podstawowych – minimum 2 miejsca postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe poniżej tej powierzchni.

## § 11

Rada Miasta Tychy

Dla **terenu komunikacji** oznaczonego symbolem **6KDZ** (ulica Stoczniowców`70) ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) **przeznaczenie podstawowe**: droga publiczne,
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne**: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

### Rozdział 3

## ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

### § 12

1. Jako układ komunikacyjny zapewniający obsługę obszaru objętego planem ustala się:
  - 1) drogę w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem **6KDZ** (ulica Stoczniowców`70);
  - 2) drogi wewnętrzne na **terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonym symbolem **5MN** o szerokości i warunkach włączenia do ulicy Żwakowskiej zgodnych z przepisami odrębnymi.
2. Dla drogi, o której mowa w pkt. 1, ustala się:
  - a) klasa: droga zbiorcza,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających od 40 m do 45 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) przekrój uliczny dwujezdniowy z czterema pasami ruchu o szerokości jezdni minimum 7,0 m,
  - d) dopuszczenie realizacji ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych w liniach rozgraniczających terenu.

### Rozdział 4

## ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

### § 13

1. Ustala się następujące zasady ogólne:
  - 1) dopuszczenie modernizacji, rozbudowy i korekty przebiegu istniejących i projektowanych sieci oraz lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenu i innych ustaleń w planie;
  - 2) nakaz uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenów przyległych do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wynikających z obowiązujących przepisów;
  - 3) zakaz budowy napowietrznych linii sieci elektroenergetycznej;
  - 4) zakaz wznoszenia masztów telefonii komórkowej.
2. Ustala się następujące zasady szczegółowe:
  - 1) utrzymanie przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej zlokalizowanych w granicach planu, w tym:
    - a) wodociągu Ø 100 mm w południowej części i 400 mm (w ul. Żwakowskiej),
    - b) kanalizacji deszczowej Ø 200 – 800 mm stanowiącej elementy miejskiego systemu kanalizacji deszczowej odprowadzającego wody opadowe i roztopowe do Stawów Suble I i Suble II wraz z piaskownikiem,
    - c) gazociągu średniego ciśnienia Ø 400 mm,
    - d) kablowej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV;
  - 2) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu 5MN:
    - a) dostawę wody z wodociągu Ø 300 mm zlokalizowanego w ul. Stoczniowców`70 lub Ø 200 mm zlokalizowanego w ul. Żwakowskiej poza obszarem planu,
    - b) odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez istniejącą kanalizację Ø 200 mm w ulicy Żwakowskiej do miejskiego systemu kanalizacji,

Rada Miasta Tychy

- c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejących kanałów deszczowych Ø 200 i 300 mm zlokalizowanych w obszarze planu,
  - d) zaopatrzenie w gaz z istniejącego gazociągu niskiego lub średniego ciśnienia,
  - e) dostawę mocy i energii elektrycznej w oparciu o istniejący układ sieci i urządzeń elektroenergetycznych na poziomie średnich napięć 20 kV;
- 3) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wg zasad określonych w „Planie gospodarki odpadami na terenie miasta Tychy”.

## Rozdział 5 WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

### § 14

Dla terenów zieleni urządzonej **1ZP** i **2ZP**, stanowiących przestrzeń publiczną, ustala się następujące wymagania:

- 1) nakaz stosowania w zagospodarowaniu terenów:
  - a) wysokiej jakości rozwiązań kompozycyjnych i funkcjonalno-przestrzennych,
  - b) elementów małej architektury (oświetlenie, ławki, akcenty plastyczne itp.) o wysokich walorach plastycznych i materiałowych oraz jednorodnej stylistyce,
  - c) nawierzchni zakomponowanych plastycznie;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów małej architektury i reklam niezwiązanych z funkcjonowaniem parku, z dopuszczeniem reklam sponsora terenowych urządzeń sportu i rekreacji o formacie nośnika nie większym niż 2 m<sup>2</sup>, wyłącznie w strefie ich lokalizacji, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

## Rozdział 6 ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

### § 15

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) nakaz zachowania szuwarów w linii brzegowej stawów w ilości:
  - a) minimum 80 % na terenie **3WS**,
  - b) minimum 50 % na terenie **4WS**;
- 2) w czasie realizacji inwestycji nakaz właściwego zabezpieczenia i rozdysponowania wartościowej warstwy gleby poprzez wykorzystanie na terenie inwestycji po zakończeniu jej realizacji w celu ograniczenia degradacji gleb;
- 3) nakaz stosowania urządzeń oczyszczających wody opadowe przed ich wprowadzeniem do odbiorników oznaczonych na rysunku planu symbolami **3WS** i **4WS**;
- 4) nakaz podłączenia nowej zabudowy do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 5) dla potrzeb ochrony przed hałasem przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych odpowiednio:
  - a) dla terenów o symbolach **1ZP**, **2ZP**, **3WS**, **4WS** jak dla „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych”,
  - b) dla terenu o symbolu **5MN** jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
- 6) eksploatacja inwestycji nie może przekraczać standardów emisyjnych i musi się zmieścić z oddziaływaniami w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny.

## Rozdział 7 ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

### § 16

Rada Miasta Tychy

1. Dopuszcza się wydzielenie działek pod drogi wewnętrzne, parkingi, infrastrukturę techniczną oraz dla realizacji ustaleń planu, na zasadach określonych w ust. 2 i 3.
2. W przypadku podziału terenu o symboli **5MN** na działki budowlane ustala się:
  - 1) nakaz zapewnienia każdej nowowydzielanej działce budowlanej dostępu do drogi publicznej spełniającego wymogi przepisów odrębnych, w tym ochrony przeciwpożarowej;
  - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°;
  - 3) powierzchnię działki budowlanej dla zabudowy:
    - a) wolnostojącej – minimum 800 m<sup>2</sup>,
    - b) bliźniaczej – minimum 450 m<sup>2</sup>;
  - 4) szerokość frontu działki budowlanej dla zabudowy:
    - a) wolnostojącej – minimum 18 m,
    - b) bliźniaczej – minimum 14 m.
3. W przypadku wydzielenia działek pod drogi wewnętrzne ustala się nakaz zachowania w rejonie skrzyżowań narożnych ścież działek o wymiarach minimalnych 5,0 m x 5,0 m.

## **Rozdział 8**

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

#### **§ 17**

Dla terenów objętych planem stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych planem wynosi 0%.

## **Rozdział 9**

### **PRZEPISY KOŃCOWE**

#### **§ 18**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

#### **§ 19**

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

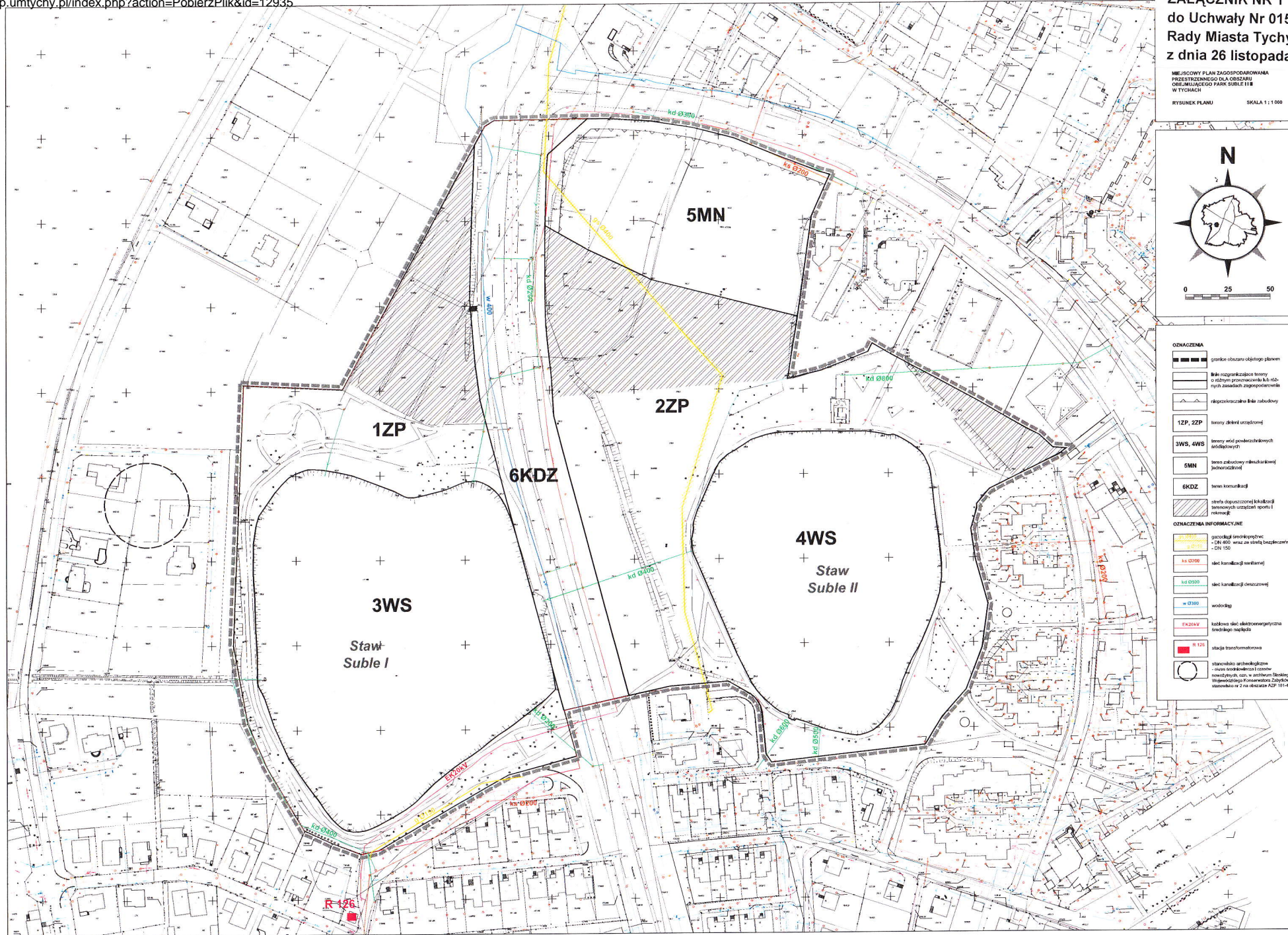
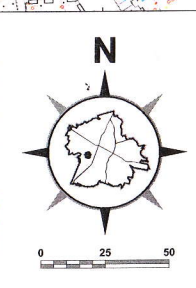
Przewodniczący  
Rady Miasta Tychy

/-/ mgr Zygmunt Marczuk

**ZALĄCZNIK NR 1**  
**do Uchwały Nr 0150/XXXVII/834/09**  
**Rady Miasta Tychy**  
**z dnia 26 listopada 2009 r.**

MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU  
OBSIĄGANIEGO PARK SUBLI II  
W TYCHACH

RYSunek PLANU SKALA 1:1 000



OZNACZENIA	
	granice obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	tereny zieleni urządzonej
	tereny wód powierzchniowych (niezależnych)
	tereny zabudowy rekreacyjnej (jednostanowe)
	tereny komercyjnej
	strefa dopuszczonych rekreacyjnych urządzeń sportu i rekreacji
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	zgodność terenów: DN 400 oraz ze strefą bezpieczeństwa
	DN 150
	ściek handlowy (niekuchenny)
	ściek handlowy (kuchenny)
	wodociąg
	linia kablowa (elektrycznoenergetyczna)
	linia kablowa (telekomunikacyjna)
	stacja transformatorowa
	stanowisko archeologiczne (niezależnie od statusu)
	stanowisko archeologiczne (niezależnie od statusu) w archiwum Państwowego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (stanowisko nr 2 na obszarze AZP 10-147)









## OZNACZENIA



Granice opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego Park Suble I i II w Tychach

GRANICE MIASTA

### TERENY OTWARTE

-  LASY WRAZ Z LEŚNICZÓWKAMI
-  DOLINY I OBNIŻENIA DOLINNE PEŁNIĄCE ROLĘ KORYTARZY EKOLOGICZNYCH
-  WODY OTWARTE
-  TERENY ROLNE Z MOŻLIWOŚCIĄ PRZEKSZTAŁCEN W ZALEŻNOŚCI OD POTRZEB DO PRZESĄDZENIA W PLANACH MIEJSCOWYCH
-  GRANICA TERENÓW O POTENCJALNYCH MOŻLIWOŚCIACH FRAGMENTARYCZNEGO ZAGOSPODAROWANIA PO OPRACOWANIU SZCZEGÓLWEJ WALORYZACJI PRZYRODNICZEJ
-  STREFA EKOTONOWA

### TERENY ZAINWESTOWANE

- | ISTN.   | PROJ.   |   |
|---|---|---|
|    |    | TERENY ZABUDOWY WIELORODZINNEJ WRAZ Z USŁUGAMI STOPNIA PODSTAWOWEGO   |
|    |    | TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ WRAZ Z USŁUGAMI STOPNIA PODSTAWOWEGO   |
|    |    | TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM ZORGANIZOWANEJ ZABUDOWY WIELORODZINNEJ                                 |
|    |    | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG   |
|    |    | TERENY USŁUG STOPNIA PONADPODSTAWOWEGO  |
|    |    | TERENY CENTRUM OGÓLNOMIEJSKIEGO   |
|    |    | TERENY USŁUG LOKALNYCH (CENTRA DZIELNICOWE)   |
|   |   | TERENY WIELOPROFILOWYCH USŁUG OGÓLNOMIEJSKICH I PONADLOKALNYCH  |
|  |  | WIELOFUNKCYJNE TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ O CHARAKTERZE WYTWÓRCZYM  |
|  |  | TERENY SPORTU I REKREACJI   |
|  |  | TERENY REKREACJI Z DOPUSZCZENIEM GOSPODARKI RYBNEJ  |
|  |  | TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ   |
|  |  | TERENY CMENTARZY  |
|  |  | TERENY OGRÓDKÓW DZIAŁKOWYCH   |
|  |  | TERENY OGRÓDKÓW DZIAŁKOWYCH Z MOŻLIWOŚCIĄ PRZEKSZTAŁCEN W ZALEŻNOŚCI OD POTRZEB DO PRZESĄDZENIA W PLANACH MIEJSCOWYCH |
|  |  | TERENY KOMUNALNEJ OBSŁUGI MIASTA Z DOPUSZCZENIEM DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ  |
|  |  | LINIE KOLEJOWE WRAZ Z PRZYSTANKAMI  |
|  |  | DROGI I ULICE   |
|  |  | REZERWA TERENU DLA TRASY O ZNACZENIU PONADLOKALNYM  |

### ZMIANY "STUDIUM ..."



GRANICE TERENÓW OBJĘTYCH ZMIANAMI W TYM:

- I/1 - I/2 **TERENY OBJĘTE ZMIANĄ WPROWADZONĄ UCHWAŁĄ NR 0150/XXXIII/622/05 RADY MIASTA TYCHY Z DNIA 31 MARCA 2005**
- II **TEREN OBJĘTY ZMIANĄ WPROWADZONĄ UCHWAŁĄ NR 0150/LI/956/06 RADY MIASTA TYCHY Z DNIA 28 WRZEŚNIA 2006**
- III/1 - III/7 **TERENY OBJĘTE ZMIANĄ WPROWADZONĄ UCHWAŁĄ NR 0150/XII/249/07 RADY MIASTA TYCHY Z DNIA 27 WRZEŚNIA 2007**

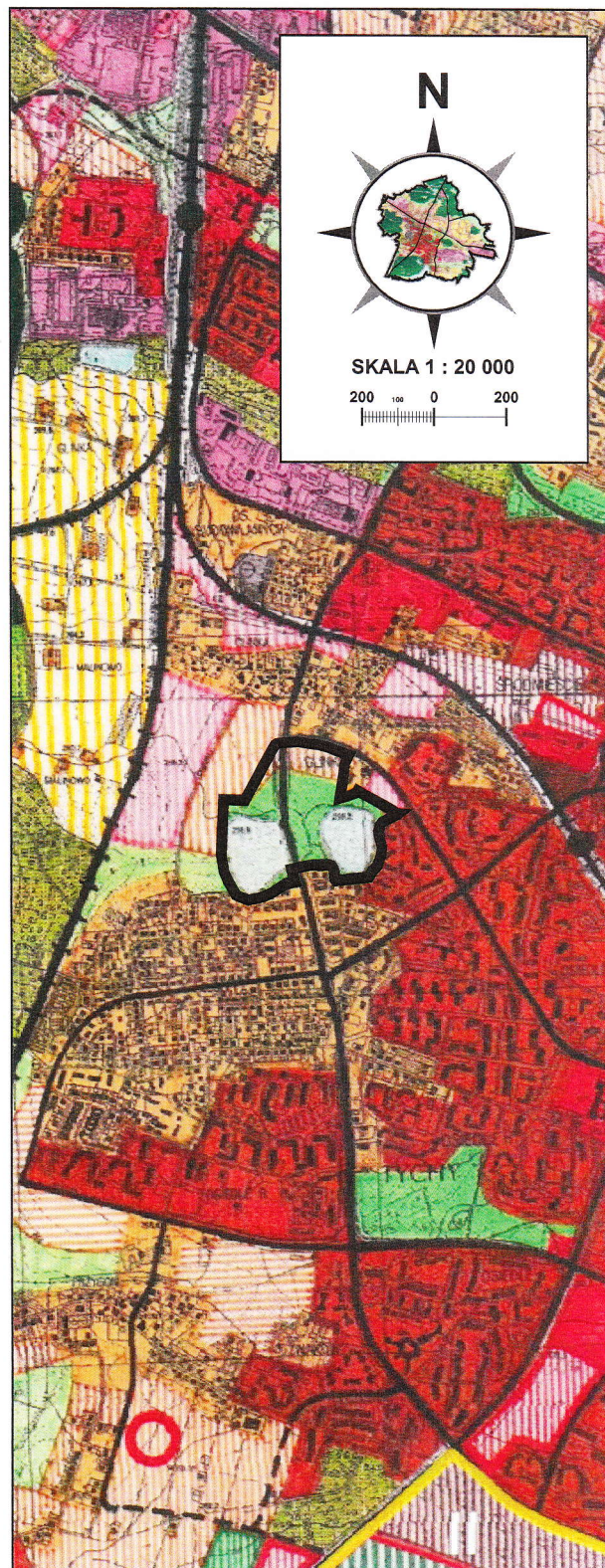
# ZAŁĄCZNIK NR 2

DO UCHWAŁY NR 0150/XXXVI/834/09

RADY MIASTA TYCHY

Z DNIA .....26 listopada 2009 r.....

## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TYCHY



**Załącznik nr 3**  
**do Uchwały Nr 0150/XXXVI/834/09**  
**Rady Miasta Tychy**  
**z dnia 26 listopada 2009 r.**

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy**

**o sposobie rozpatrzenia uwag**  
**do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**dla obszaru obejmującego Park Suble I i II w Tychach**

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

1. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego Park Suble I i II w Tychach zostały wniesione następujące uwagi:

- 1) Pani Elżbiety Grzelec, zam. przy ul. Rutkowskiego 2/16 w Będzinie, złożone w dwóch pismach, tzn.:
  - a) z dnia 12 października 2009 r., w którym wnioskuje „o wyłączenie działek 1476/37 i 1475/37 położonych u zbiegu ul. Stoczniowców i Żwakowskiej z planowanego przeznaczenia pod parki osiedlowe” ze względu na poniższe argumenty zamieszczone w uzasadnieniu do uwagi, tzn:
    - niezgodność planowanego przeznaczenia z zapisami „Studium...”,
    - brak analizy własnościowej terenu,
    - brak wydania pozwolenia na budowę w ślad za wydaną decyzją o warunkach zabudowy pod komercję oraz brak wydania warunków zabudowy pod budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
  - b) z dnia 27 października 2009 r., w którym „podtrzymuje uwagi wniesione w piśmie z dnia 12 października”, o którym mowa w pkt.1 oraz wnosi „zastrzeżenie do formy ogłoszenia debaty publicznej” stwierdzając, że: „...Ogłaszanie w prasie „Twoje Tychy” narusza interesy właścicieli nieruchomości, ze względu na ograniczony dostęp do tej gazety (miasto Tychy)...”, „... stwarza zagrożenie, że właściciel może się nie dowiedzieć o losie swojej nieruchomości, tym samym narażony jest na niedopełnienie terminu wniesienia odwołania...”;

2) Polskiego Związku Wędkarskiego w Katowicach Koło nr 60 w Tychach, ul. Nad Jeziorem, złożona przez Pana Andrzeja Depowskiego Prezesa Koła PZW Tychy w dniu 6 listopada 2009 r., dotycząca „wykreślenia z projektu uchwały zapisu o zakazie hodowli” w stawach zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem

2. Rada Miasta Tychy postanawia odrzucić uwagi, o których mowa w pkt.1 oraz przyjąć uwagę, o której mowa w pkt.2 poprzez dokonanie korekty w projekcie tekstu planu polegającej na zmianie treści § 9 ust. 2 pkt 2 z brzmienia: „zakaz prowadzenia gospodarki hodowlanej” na: „dopuszczenie prowadzenia gospodarki hodowlanej opartej na wydajności naturalnej, zgodnie z dotychczasowym sposobem użytkowania stawów”.

Rada Miasta Tychy

#### **ad. ust. 1 pkt 1**

- Przyjęte w projekcie planu przeznaczenia terenów są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy” przyjętego Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm. W granicach obszaru objętego planem dokument ten nie przewiduje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - wyznaczając dla terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 2ZP „tereny zieleni urządzonej”, a dla terenu oznaczonego symbolem 5MN „tereny zabudowy jednorodzinnej wraz z usługami stopnia podstawowego”. Tak przyjęte w „Studium ...” oraz w przedmiotowym planie granice terenów zieleni urządzonej - biorąc pod uwagę proporcje pomiędzy wielkością obszaru możliwego do zagospodarowania jako zieleń a powierzchnią zajęta w stanie istniejącym przez zbiorniki wodne - zapewniają możliwość racjonalnego zagospodarowania tego terenu stosownie do planowanej funkcji tj. jako park dzielnicowy z minimalnym programem obejmującym oprócz stawów i ścieżek również atrakcyjnie zakomponowane i zagospodarowane tereny zieleni urządzonej, terenowe urządzenia sportu i rekreacji (takie jak boiska, place gier i zabaw - jako elementy wzbogacające zagospodarowanie parku) oraz parkingi (zapewniające obsługę tego terenu). Powierzchnia terenu przeznaczonego w planie pod park to 10,5 ha, w tym zieleń urządzona to 5,6 ha, stawy 4,8 ha, max powierzchnia strefy dopuszczonej w planie pod realizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji i parkingi 1,7 ha, powierzchnia ścieżek w stanie istniejącym ok. 0,5 ha. Wynika z tego, że teren pozostający do zagospodarowania faktycznie jako zieleń to ok. 3,4 ha, co stanowi zaledwie 32 % całej powierzchni parku. Istotny jest również fakt, że obszar ten nie stanowi zwartego kompleksu parkowego, gdyż przedzielony jest barierą komunikacyjną (droga klasy zbiorczej) co rzutuje na jego funkcjonowanie i sposób użytkowania. Praktycznie parametry powierzchniowe dla różnych sposobów zagospodarowania parku rozpatrywane powinny być indywidualnie dla każdej jego części, a biorąc pod uwagę bezpośrednie sąsiedztwo wschodniej części parku z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, tym bardziej nie wskazane jest ograniczanie jego powierzchni;
- W odniesieniu do przedmiotowego terenu dokonane zostały analizy własnościowe, które wykazały m.in. że północna część obszaru objętego granicami planu stanowi własność osób fizycznych (w tym przedmiotowe działki).
- Kwestie postępowania administracyjnego w zakresie procedury wydawania decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwoleniu na budowę nie mieszczą się w procedurze sporządzania planu.
- Sposób ogłaszania i zawiadamiania o terminach wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, dyskusji publicznej oraz możliwości składania uwag określają przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm. - art.17 pkt 10 i 11). Zgodnie z tymi przepisami prezydent miasta „ogłasza w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu...”, co zostało spełnione poprzez: zamieszczenie ogłoszenia w bezpłatnym tygodniku miejskim „Twoje Tychy” Nr 38/96 z dnia 22 września 2009 r, obwieszczenie umieszczone na tablicy informacyjnej w Urzędzie Miasta Tychy w terminie od 22 września 2009 r. do 10 listopada 2009 r. oraz informację, która ukazała się w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Urzędu Miasta Tychy w dniu 23 września 2009 r.

#### **ad. ust. 1 pkt 2**

- Zgłoszona uwaga dotyczy dopuszczenia działalności polegającej na hodowli ryb opartej na wydajności naturalnej. Dokonanie weryfikacji zapisów planu umożliwi kontynuację ww. działalności przy zachowaniu funkcji edukacyjnych, rekreacyjnych i równowagi przyrodniczej w środowisku.

Rada Miasta Tychy

**Załącznik nr 4  
do Uchwały Nr 0150/XXXVI/834/09  
Rady Miasta Tychy  
z dnia 26 listopada 2009 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 obejmującego Park Suble I i II w Tychach**

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, że:

- 1) Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Tychy, wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego Park Suble I i II zalicza się budowę linii elektroenergetycznej na potrzeby oświetlenia ścieżek spacerowych na terenie 1ZP.
- 2) Inwestycja wymieniona w pkt 1 będzie finansowana z budżetu Gminy Tychy
- 3) Jako źródło finansowania dopuszcza się również środki zewnętrzne.

Rada Miasta Tychy