

**Uchwała Nr 0150/VI.1.8.1/2003**  
**Rady Miasta Tychy**  
z dnia 27 lutego 2003 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy na terenie zawartym pomiędzy ulicami: Katowicką, Oświęcimską, Czarną i Zwierzyniecką**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 7 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) na wniosek Prezydenta, po zaopiniowaniu przez Komisję Inicjatyw Lokalnych i Ładu Przestrzennego,

**Rada Miasta Tychy uchwała :**

zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy zatwierdzonego uchwałą Nr 57/94 Rady Miejskiej w Tychach z dnia 17.11.1994 r. dla terenu zawartego pomiędzy ulicami: Katowicką, Oświęcimską, Czarną i Zwierzyniecką – o powierzchni 63,9071 ha.

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy obejmuje teren, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie określonym niniejszą uchwałą.

**§ 2.**

Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik graficzny.

**§ 3.**

Na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia :

- 1) granica zmiany planu;
- 2) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, posiadające odniesienie w dalszych ustaleniach planu ,
- 3) linie rozgraniczające dróg i ulic publicznych,
- 4) linie zabudowy.

**RADA MIASTA  
TYCHY**

#### § 4.

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1. **rysunku planu** - należy rozumieć przez to rysunek planu w skali 1 : 2000 sporządzony na mapie sytuacyjno - wysokościowej,
2. **przepisach szczególnych** - należy rozumieć przez to przepisy ustaw , innych niż ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym wraz z aktami wykonawczymi do nich,
3. **przeznaczeniu podstawowym** - należy rozumieć przez to ustalony w planie sposób zagospodarowania terenów w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby użytkowania określone jako dopuszczalne,
4. **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy rozumieć przez to ustalony w planie sposób użytkowania terenu lub jego części, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w planie,
5. **planie** – należy rozumieć przez to niniejszą zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy
6. **usługach komercyjnych** – należy rozumieć przez to usługi, których świadczenie przynosi zysk, a które nie są finansowane ze środków publicznych,
7. **hipermarkecie** – należy rozumieć przez to obiekt handlowy o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m<sup>2</sup> .

### Rozdział II Przeznaczenie terenów objętych zmianą planu

#### § 5.

1. Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu :

- 1) tereny wolnostojącej zabudowy jednorodzinnej - oznaczone symbolem MN,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami na działce - oznaczone symbolem MU , MU.1 i MU.2 ,
- 3) tereny stacji paliw - oznaczone symbolem KS i KS.1 ,
- 4) tereny usług komercyjnych - oznaczone symbolem U,
- 5) terenu komunalnej i technicznej obsługi miasta - oznaczone symbolem NU i NU.1 ,
- 6) tereny ogródków działkowych - oznaczone symbolem ZD ,
- 7) tereny upraw ogrodniczych - oznaczone symbolem RPO,
- 8) tereny komunikacji - oznaczone symbolem G - droga główna , Z - droga zbiorcza, L - droga lokalna, D - droga dojazdowa.

2. Tereny wymienione w ust. 1 mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z podstawowym przeznaczeniem lub też częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, jeżeli plan ustala przeznaczenie dopuszczalne.

**RADA MIASTA  
TYCHY**

### **Rozdział III**

#### **Przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej MN**

##### **§ 6.**

1. Podstawowym przeznaczeniem terenu oznaczonego symbolem MN jest wolnostojąca zabudowa jednorodzinna.
2. Dopuszcza się zabudowę bliźniaczą, szeregową oraz atrialną.
3. Warunkiem dopuszczenia zabudowy szeregowej jest przejście ścieków przez miejski system kanalizacji oraz spełnienie warunków, o których mowa w § 7 i § 8.

### **Rozdział IV**

#### **Lokalne warunki , zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów MN**

##### **§ 7.**

Ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego :

- 1) możliwe jest wznoszenie na działce budynków gospodarczych, przy czym minimalna powierzchnia zieleni dla jednej działki winna wynosić 40% jej powierzchni,
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej ustala się wysokość zabudowy wynoszącą dwie kondygnacje naziemne wraz z użytkowym poddaszem,
- 3) dla budynków gospodarczych i garaży ustala się wysokość zabudowy wynoszącą jedną kondygnację naziemną,
- 4) odległości obiektów budowlanych od dróg publicznych liczone od zewnętrznej krawędzi jezdni ustala się na podstawie odrębnych przepisów w tym zakresie po uzyskaniu zgody zarządcy drogi.

### **Rozdział V**

#### **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej terenów MN**

##### **§ 8.**

Ustala się minimalny zakres inżynierskiego uzbrojenia terenów MN :

- 1) ulica lub dojazd o utwardzonej nawierzchni i szerokości wynikającej z ustaleń niniejszego planu oraz przepisów szczególnych,
- 2) zaopatrzenie w wodę z wodociągu,
- 3) odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji miejskiej,
- 4) do czasu realizacji systemu, o którym mowa w pkt 3 dopuszcza się unieszkodliwianie ścieków w obrębie posiadanego terenu,

**RADA MIASTA  
TYCHY**

- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez realizację stacji transformatorowych oraz sieci energetycznych realizowanych zgodnie z zaistniałymi potrzebami,
- 6) lokalizację stacji transformatorowych, o których mowa w pkt.5 w postaci obiektów wbudowanych lub wolnostojących, w rejonach wskazanych na rysunku planu. Uściślenie lokalizacji nastąpi w rozwiązaniach technicznych oraz w branżowych planach rozwoju.
- 7) przebieg kabli energetycznych w obrębie linii rozgraniczających dróg, o których mowa w § 30.

## **Rozdział VI**

### **Przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami na działce MU, MU.1 i MU.2**

#### **§ 9.**

1. Podstawowym sposobem zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MU, MU.1 i MU.2** jest zamieszkiwanie połączone z usługami komercyjnymi na wspólnej działce.
2. Usługi komercyjne, o których mowa w ust. 1 obejmują działalność gospodarczą o charakterze rzemieślniczym i drobną wytwórczość, przy zachowaniu warunków określonych w Rozdziale VII i XXIV.
3. Przeznaczeniem dopuszczalnym terenów wymienionych w ust. 1 jest :
  - 1) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bez usług na działce,
  - 2) lokalizacje sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą terenu na zasadach określonych w odrębnych przepisach szczególnych.
4. Przeznaczeniem dopuszczalnym terenu oznaczonego symbolem MU.1 jest realizacja małych domów mieszkalnych, funkcja administracyjna, biurowa i handel detaliczny zlokalizowany wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych.
5. W obrębie terenu oznaczonego symbolem MU.2 dopuszcza się zmianę profilu istniejącej działalności gospodarczej na cele handlu hurtowego.

## **Rozdział VII**

### **Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów MU, MU.1 MU.2**

#### **§ 10.**

Ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego:

- 1) w obrębie terenów oznaczonych symbolem **MU i MU.1** nie ustala się wielkości nowo wydzielonych działek budowlanych, na których będzie prowadzona działalność gospodarcza, o której mowa w § 9 ust. 2,

**RADA MIASTA  
TYCHY**

- 2) w obrębie terenów oznaczonych symbolem MU.2 ustala się, że wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych, na których będzie prowadzona działalność gospodarcza, o której mowa w § 9 ust. 2 nie może przekroczyć powierzchni 2.500 m<sup>2</sup>,
- 3) minimalna powierzchnia zieleni dla jednej działki wynosi:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej z usługami na działce oraz dla zabudowy wielorodzinnej w postaci małych domów mieszkalnych - 25%
  - b) dla zabudowy usługowej - 20%,
- 4) ustala się wysokość:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej na wspólnej działce z usługami - 2 kondygnacje naziemne wraz z użytkowym poddaszem,
  - b) dla zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej w postaci małych domów mieszkalnych - 3 kondygnacje wraz z użytkowym poddaszem przy zachowaniu warunków określonych w Rozdziale XXIV,
- 5) uciążliwość działalności prowadzonej w komercyjnych obiektach usługowych nie może przekraczać granicy działki oraz obniżać atrakcyjności otoczenia,
- 6) działki, w obrębie których prowadzona jest działalność gospodarcza związana z wykorzystaniem terenu działki, budynku gospodarczego lub części budynku mieszkalnego wydzielonego dla funkcji gospodarczej, winny posiadać urządzony pas zieleni izolującej w postaci minimum jednego szpaleru drzew lub krzewów zimotrwałych,
- 7) zakazuje się lokalizacji działalności pogarszających lub mogących pogorszyć stan środowiska przyrodniczego, środowiska zamieszkania, zdrowia ludzi oraz zwiększających natężenie ruchu w istniejącym układzie komunikacji kołowej w stopniu zagrażającym przepustowości tego układu.

**Rozdział VIII**  
**Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej dla terenów**  
**MU, MU.1 i MU.2**

**§ 11.**

Ustala się minimalny zakres inżynierskiego uzbrojenia terenów MU, MU.1 i MU.2 :

- 1) ulica lub dojazd - stosownie do klasyfikacji ustalonej planem i przepisów szczególnych
- 2) zaopatrzenie w wodę z wodociągu,
- 3) odprowadzenie ścieków i wód opadowych do kanalizacji miejskiej,
- 4) do czasu realizacji systemu kanalizacji miejskiej dopuszcza się unieszkodliwianie ścieków w obrębie posiadanego terenu,
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez realizację stacji transformatorowych oraz sieci energetycznych realizowanych zgodnie z zaistniałymi potrzebami,
- 6) lokalizację stacji transformatorowych, o których mowa w pkt 4 w postaci obiektów wbudowanych lub wolnostojących, w rejonach wskazanych na rysunku planu. Uściślenie lokalizacji nastąpi w rozwiązaniach technicznych oraz w branżowych planach rozwoju,
- 7) przebieg kabli energetycznych w obrębie linii rozgraniczających dróg, o których mowa w § 30.

**RADA MIASTA**  
**TYCHY.**

## **Rozdział IX Przeznaczenie terenów stacji paliw KS i KS.1**

### **§ 12.**

1. Podstawowym sposobem zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem KS i KS.1 jest lokalizacja stacji paliw, przy uwzględnieniu warunków wynikających z przepisów szczególnych.
2. Przeznaczeniem dopuszczalnym terenu KS.1 jest lokalizacja gastronomii związanej z obsługą podróżnych, usług motoryzacyjnych oraz salonu sprzedaży samochodów.

## **Rozdział X Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów KS i KS.1**

### **§ 13.**

1. Obsługa komunikacyjna stacji paliw oraz towarzyszących usług winna zapewniać prawidłowe powiązanie z ogólnomiejskim układem komunikacyjnym.
2. W celu zapewnienia separacji wizualnej i estetyki krajobrazu wzdłuż wszystkich granic działek przylegających do posesji prywatnych zaleca się urządzenie zieleni o charakterze izolacyjnym w postaci strefy o szerokości min. 2 m.
3. Zagospodarowanie terenów zieleni izolacyjnej, o których mowa w ust.2 jest obowiązkiem władającego gruntem.

## **Rozdział XI Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej terenów KS i KS.1**

### **§ 14.**

Ustala się minimalny zakres inżynierskiego uzbrojenia terenu KS i KS.1 :

- 1) ulica stosownie do klasyfikacji ustalonej planem,
- 2) zaopatrzenie w wodę z wodociągu,
- 3) odprowadzenie ścieków i wód opadowych do kanalizacji miejskiej,
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez realizację stacji transformatorowej oraz sieci energetycznych realizowanych zgodnie z zaistniałymi potrzebami.

## **Rozdział XII Przeznaczenie terenów usług komercyjnych U**

### **§ 15.**

1. Podstawowym sposobem zagospodarowania terenów, oznaczonych symbolem U, są usługi komercyjne, biurowo-administracyjne i handel, z wykluczeniem hipermarketów, pod warunkami określonymi w Rozdziale XXIV.
2. Wyklucza się stacje paliw oraz przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze zgodnie ze stosownymi przepisami szczególnymi w tym zakresie.

**RADA MIASTA  
TYCHY**

**Rozdział XIII**  
**Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy**  
**oraz zagospodarowania terenów U**

**§ 16.**

Zagospodarowanie terenu należy ustalić w odniesieniu do całego terenu zawartego w obrębie linii rozgraniczających ze szczególnym uwzględnieniem :

- 1) docelowego przeznaczenia terenu pod względem rozmieszczenia funkcji i obsługi komunikacyjnej,
- 2) sąsiedztwa terenów zabudowy mieszkaniowej,
- 3) zasad obsługi komunikacji oraz prawidłowego podłączenia do układu ogólnomiejskiego.

**§ 17.**

1. Współczynnik trwałego zainwestowania terenu działki nie powinien przekroczyć 70% wliczając w to nawierzchnie podjazdów, placów, parkingów itp. pokryte nawierzchnią utwardzoną.
2. Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50 % terenu trwale zainwestowanego, o którym mowa w ust. 1 przy czym powierzchnia handlu nie może przekroczyć 20 % powierzchni zabudowy.
3. Powierzchnia handlu, o której mowa w ust. 2 obejmuje powierzchnię sprzedażową oraz magazyny, zaplecza i funkcje socjalno-administracyjne związane z prowadzoną działalnością.

**§ 18.**

1. Wpływy usług komercyjnych nie mogą przekroczyć granic posiadanego terenu oraz stanowić uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej.
2. Ustala się obowiązek realizacji zabezpieczeń wzdłuż granic działki w celu skutecznej ochrony sąsiednich terenów.

**§ 19.**

Zabezpieczenia, o których mowa w § 18 ust.2 obejmują w szczególności ekrany lub zieleni izolacyjną, zgodnie z warunkami podanymi w § 37 pkt 2.

**§ 20.**

Wysokość zabudowy ustalana jest indywidualnie - w zależności od funkcji, położenia obiektu i relacji z otoczeniem, przy czym wysokość ta nie może przekroczyć IV kondygnacji naziemnych, a w przypadku usług handlu II-ch kondygnacji naziemnych.

**RADA MIASTA**  
**T Y C H Y.**

## **Rozdział XIV** **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej terenów U**

### **§ 21.**

1. Ustala się zakres inżynierskiego uzbrojenia terenu U :
  - 1) obsługę komunikacyjną poprzez ul. Brzoskwiniową i ul. Czarną oraz zmodernizowane skrzyżowanie ul. Czarnej z ul. Oświęcimską,
  - 2) zaopatrzenie w wodę z wodociągu,
  - 3) odprowadzenie ścieków i wód opadowych do kanalizacji miejskiej,
  - 4) zaopatrzenie w energię elektryczną, poprzez realizację stacji transformatorowej oraz sieci energetycznych, zgodnie z zaistniałymi potrzebami,
  - 5) lokalizację stacji transformatorowej, o której mowa w pkt.4 w postaci obiektu wbudowanego lub wolnostojącego, w rejonie wskazanym na rysunku planu. Uściślenie lokalizacji nastąpi w rozwiązaniach technicznych oraz w branżowych planach rozwoju,
  - 6) zaopatrzenie w ciepło oparte na nośnikach ekologicznych.
2. Ustala się :
  - 1) maksymalną liczbę miejsc parkingowych w ilości 500 stanowisk ;
  - 2) zalecany standard parkowania :
    - a) 1 miejsc postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ,
    - b) 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych.

## **Rozdział XV** **Przeznaczenie terenów komunalnej i technicznej obsługi miasta NU i NU.1**

### **§ 22.**

1. Podstawowym sposobem zagospodarowania terenów NU i NU.1 jest zabudowa i urządzenia związane z gospodarką komunalną miasta.
2. Dopuszczalnym sposobem zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.1 jest lokalizacja parkingów.

**RADA MIASTA  
TYCHY**



**Rozdział XVI**  
**Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy**  
**oraz zagospodarowania terenów NU**

**§ 23.**

1. W obrębie terenu NU dopuszcza się możliwość:
  - 1) wymiany, uzupełniania i przebudowy istniejących obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 2) zmiany profilu działalności, bądź technologii,
  - 3) realizacji obiektów lub urządzeń mających na celu poprawę standardu zamieszkania i wyposażenia terenów sąsiednichpod warunkiem, iż nie spowoduje to ograniczeń i konfliktów w stosunku do terenów otaczających.
2. W celu zapewnienia separacji wizualnej i estetyki krajobrazu wzdłuż granic terenów NU i NU.1 przylegających do posesji prywatnych i przestrzeni publicznych zaleca się urządzenie zieleni o charakterze izolującym w postaci strefy o szerokości min. 2 m.
3. Zagospodarowanie terenów zieleni izolacyjnej , o których mowa w ust.2 jest obowiązkiem władającego gruntem.

**Rozdział XVII**  
**Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej terenu NU**

**§ 24.**

Ustala się minimalny zakres inżynierskiego uzbrojenia terenu :

- 1) droga o utwardzonej nawierzchni , stosownie do klasyfikacji ustalonej planem ,
- 2) zaopatrzenie w wodę z wodociągu,
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną ,
- 4) odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej.

**Rozdział XVIII**  
**Przeznaczenie terenów ogródków działkowych ZD**

**§ 25.**

1. Podstawowym sposobem użytkowania terenów, oznaczonych symbolem ZD jest zieleń w postaci ogródków działkowych.
2. Dopuszczalnym sposobem użytkowania jest lokalizacja :
  - 1) przewodów infrastruktury technicznej,
  - 2) czasowych miejsc postojowych dla użytkowników ogrodów działkowych,
  - 3) obiektów związanych z obsługą spotkań okolicznościowych i towarzyszących.

**RADA MIASTA**  
**TYCHY**

## **Rozdział XIX** **Zasady zagospodarowania terenów ZD**

### **§ 26.**

W stosunku do terenów ZD obowiązują zasady zagospodarowania określone w odrębnych przepisach szczególnych w tym zakresie.

## **Rozdział XX** **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej terenów ZD**

### **§ 27.**

Ustala się minimalny zakres inżynierskiego uzbrojenia terenu ZD :

- 1) ulica o utwardzonej nawierzchni ,
- 2) zaopatrzenie w wodę z wodociągu,
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną.

## **Rozdział XXI** **Przeznaczenie terenów upraw ogrodniczych RPO**

### **§ 28.**

1. Podstawowym przeznaczeniem terenów oznaczonych symbolem RPO są uprawy ogrodnicze, szkółkarskie i sady .
2. Dopuszczalnym sposobem zagospodarowania jest :
  - 1)zamieszkiwanie połączone z prowadzoną działalnością,
  - 2)handel i usługi związane z funkcją rolniczo-ogrodniczą.

## **Rozdział XXII** **Zasady zagospodarowania terenów RPO**

### **§ 29.**

Ustala się zasady zagospodarowania terenów RPO zgodnie z warunkami podanymi w Rozdziale XXIV.

## **Rozdział XXIII** **Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów komunikacji**

### **§ 30.**

Ustala się, wg oznaczeń na rysunku planu, linie rozgraniczające dróg klasy:

- głównej (G) w pasach o szerokości 50 m ,
- zbiorczej (Z) w pasach o szerokości 20 m, 25 m i 30 m,
- dróg lokalnych (L) w pasach o szerokości 12 m,
- dróg dojazdowych (D) w pasach szerokości 8 m i 10 m.

**RADA MIASTA  
TYCHY**

### § 31.

W obrębie linii rozgraniczających, o których mowa w § 30 :

- 1) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych , z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu,
- 2) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu - pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy drogi.

### § 32.

Ustala się trasę kompleksowej przebudowy drogi gminnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem G (do parametrów drogi dwuprzestrzennej 2/2 stosownie do szczegółowych rozwiązań projektowych).

### § 33.

Dopuszcza się realizację ciągów spacerowych i ścieżek rowerowych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, według szczegółowych rozwiązań projektowych.

### § 34.

W każdym przypadku, w którym umożliwi to szerokość ulic, ulice należy obsadzać szpalerami drzew dwustronnie lub jednostronnie.

## Rozdział XXIV

### **Lokalne zasady i warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu z punktu widzenia ochrony środowiska przyrodniczego oraz prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody dla obszaru objętego zmianą planu**

### § 35.

1. Forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki winny być kształtowane w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu, w celu :
  - 1) harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie, uwzględniając ich położenie oraz ekspozycję w perspektywie z ciągów komunikacyjnych,
  - 2) wzbogacenie walorów estetycznych lokalnego krajobrazu.
2. Kompozycja krajobrazu miejskiego zagospodarowania terenu winna uwzględniać wymogi stosowania odpowiednich materiałów wykończeniowych, ogrodzeń, jak również elementów małej architektury.

### § 36.

Zagospodarowanie terenów dla nowych funkcji winno zapewnić :

- 1) ukształtowanie optymalnych warunków klimatyczno-zdrowotnych w relacji do stopnia zwartości, wysokości, orientacji budynków, parametrów sieci ulic obsługujących dany zespół zabudowy, z uwzględnieniem w razie potrzeby wprowadzenia odpowiednio ukształtowanej zieleni o znaczeniu klimatycznym;

**RADA MIASTA  
TYCHY**

- 2) ukształtowanie zespołów zabudowy i zagospodarowania terenów w sposób zapewniający ciągłość przestrzenną terenów czynnych biologicznie ;
- 3) izolowanie terenów o uciążliwych rodzajach użytkowania oraz o różnej intensywności zagospodarowania od terenów otaczających, z uwzględnieniem warunków określonych w § 37.

#### **§ 37.**

Zaleca się urządzenie pasów zieleni izolującej :

- 1) wokół parkingów, śmietników oraz naziemnych obiektów infrastruktury technicznej - w postaci pasa o minimalnej szerokości 2 m, przy czym parkingi zlokalizowane poza pasem drogowym winny być obsadzone drzewami liściastymi dla zacienienia (minimum 1 drzewo na 4 miejsca parkingowe na obrzeżach oraz 1 drzewo na 8 miejsc wewnątrz parkingu) ;
- 2) pomiędzy terenami o wysokiej i niskiej intensywności zagospodarowania, jak np. pomiędzy obszarami koncentracji usług komercyjnych i obszarami jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, oraz wokół terenów, których sposób zagospodarowania, a szczególnie istniejące lub projektowane obiekty budowlane pogarszają estetykę krajobrazu - w postaci pasa o szerokości od 3 do 5 m.

#### **§ 38.**

Zagospodarowanie pasów zieleni , o których mowa w § 37 , jest obowiązkiem władającego gruntem.

#### **§ 39.**

1. Ustala się obowiązek stosowania procesów technologicznych najmniej uciążliwych dla środowiska zgodnie z obowiązkiem nałożonym na inwestora w aktualnie obowiązujących przepisach z zakresu ochrony środowiska.
2. Ustala się zaopatrzenie w ciepło oparte na nośnikach ekologicznych.

#### **§ 40.**

Wpływy zamierzonej działalności gospodarczej nie mogą przekraczać granic posiadanego terenu oraz stanowić uciążliwości dla otoczenia.

#### **§ 41.**

Ustala się obowiązek stosowania w trakcie realizacji planu przepisów dotyczących zasad ochrony powierzchni ziemi.

#### **§ 42.**

1. Emisja zanieczyszczeń do powietrza powodowana działalnością projektowanej inwestycji nie może spowodować przekroczenia dopuszczalnych wartości stężeń substancji zanieczyszczających powietrze określonych w aktualnie obowiązujących aktach prawnych.

**RADA MIASTA  
TYCHY**

#### **§ 43.**

Równoważny poziom dźwięku przenikającego do środowiska na granicy terenu inwestycji oraz terenów podlegających ochronie akustycznej nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w aktualnie obowiązujących aktach prawnych z zakresu ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami.

#### **§ 44.**

Ustala się obowiązek zapewnienia większym pracom ziemnym nadzoru archeologicznego.

#### **§ 45.**

Ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych z terenów potencjalnie zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi (tereny parkingów, dróg wewnętrznych) do systemu kanalizacji poprzez separatory.

#### **§ 46.**

W przypadku zaniechania eksploatacji gazociągu  $\varnothing$  300 CN 2,5/2,0 MPa na odcinku od ul. Czarnej do ul. Katowickiej teren zajęty pod jego przebieg i strefę ochronną przeznaczona się na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego zgodnie z ustaleniami niniejszej zmiany planu.

#### **§ 47.**

Na terenach objętych strefami ochronnymi od obiektów i sieci infrastruktury technicznej obowiązują zasady zagospodarowania ustalone niniejszym planem oraz zasady stosownie do odrębnych przepisów prawnych w tym zakresie.

### **Rozdział XXV**

#### **Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane**

#### **§ 48.**

Ustala się następujące zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane :

- 1) zespół działek obsługiwany drogą dojazdową o charakterze sięgacza winien być zakończony placem do zawracania ;
- 2) w każdym przypadku , gdy istnieje taka możliwość techniczno-terenowa należy ograniczyć liczbę powiązań ulic niższej kategorii z ulicami o wyższej kategorii, a zwłaszcza eliminować dostępność ulic wyższej kategorii poprzez wjazdy bramowe,
- 3) podziały terenów na działki budowlane winny w miarę możliwości uwzględniać obsługę komunikacyjną sąsiednich terenów (na zasadzie wspólnego dojazdu) oraz kształtować walory krajobrazowo-estetyczne przyszłej zabudowy.

**RADA MIASTA  
TYCHY**

## Rozdział XXVI

### Określenie stawek procentowych służących naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem zmiany planu

#### § 49.

Zgodnie z art. 10, ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym z późniejszymi zmianami przyjmuje się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu.

Skala ta wynosi :

- |                    |       |      |
|--------------------|-------|------|
| 1) dla terenów U   | _____ | 30 % |
| 2) dla terenów MU1 | _____ | 30 % |

## Rozdział XXVII

### Przepisy przejściowe i końcowe

#### § 50.

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc przepisy Miejsowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tychy, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej nr 57/94 z dnia 17 listopada 1994 r., ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Katowickiego nr 15 z dnia 16 grudnia 1994 r., poz. 205 a dotyczące terenu objętego zmianą planu.

#### § 51.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

#### § 52

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

**RADA MIASTA  
TYCHY**

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Miasta Tychy  
  
Barbara Konieczna