

## UCHWAŁA NR 0150/XXXVII/708/05

### RADY MIASTA TYCHY

z dnia 1 września 2005 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – dla obszaru położonego w rejonie ulic: Grota-Roweckiego i Korczaka

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) 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 późn. zm.), 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 ulic: Grota-Roweckiego i Korczaka.

#### § 1

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

Rozdział 1: Przepisy ogólne;

Rozdział 2: Przeznaczenie terenów;

Rozdział 3: Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN-3MN) - przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

Rozdział 4: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (4MN) - przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

Rozdział 5: Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (5MW, 6MW) - przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

Rozdział 6: Teren zabudowy usługowej (7U) - przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

Rozdział 7: Tereny zieleni (8Z-14Z) – przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu;

Rozdział 8: Tereny dróg publicznych (15KDD-17KDD, 18KDx) – przeznaczenie oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;

Rozdział 9: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

Rozdział 10: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

Rozdział 11: Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

Rozdział 12: Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

Rozdział 13: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

Rozdział 14: Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

Rozdział 15: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;

Rozdział 16: 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, 7 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

Rada Miasta Tychy

## PRZEPISY OGÓLNE

### § 2

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Grota-Roweckiego i Korczaka, 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”, które zatwierdzono Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r., z późniejszymi 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) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) przestrzeń publiczna;
- 7) ogrodzenia do szczególnego kształtowania;
- 8) drzewostan do zachowania;
- 9) inne oznaczenia informacyjne – nie będące ustaleniami planu.

### § 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) **obowiązująca linia zabudowy** – linia określająca usytuowanie elewacji parteru z dopuszczeniem lokalizacji poza nią: schodów zewnętrznych, ogrodów zimowych, podcieni, wycofań lub wysunięć bryły - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia określająca maksymalny zasięg zabudowy, poza którą nie może być realizowany obiekt - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 6) **wewnętrzna obsługa komunikacyjna** – dojazdy do działek budowlanych nieposiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych, realizowane na koszt właścicieli i spełniające wymogi przepisów ochrony przeciwpożarowej, o szerokości utwardzonego ciągu komunikacyjnego min 4,5 m;
- 7) **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-3MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) **4MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 3) **5MW, 6MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 4) **7U** - teren zabudowy usługowej;
  - 5) **8Z-14Z** - tereny zieleni;
  - 6) **15KDD-17KDD, 18KDDx** - tereny dróg publicznych.
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 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ (1MN-3MN) przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

### **§ 7**

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami: **1MN-3MN** ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) wewnętrzna obsługa komunikacyjna,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

### **§ 8**

1. Dla terenów, o których mowa w § 7 ustala się następujące parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, a przypadku braku jej oznaczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki: max 30%;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna działki: min 50%;
  - 4) wysokość budynków mieszkalnych: max 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10 m;
  - 5) geometria dachów: 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;
  - 6) nakaz kształtowania ogrodzeń od dróg publicznych w sposób tworzący zakomponowaną całość o spójnym wyrazie plastycznym – na odcinkach oznaczonych na rysunku planu, z zakazem ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;

- 7) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących i budynków gospodarczych;
- 8) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki dla elewacji, pokryć dachowych i ogrodzeń.

#### **Rozdział 4**

### **TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ (4MN) przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

#### **§ 9**

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem: **4MN** ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregową;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) wewnętrzna obsługa komunikacyjna,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

#### **§ 10**

Dla terenu, o którym mowa w § 9 ustala się następujące parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki: max 40%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna działki: min 30%;
- 3) wysokość budynków mieszkalnych: max 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia, lecz nie więcej niż 12 m;
- 4) nakaz kształtowania zabudowy jednorodnej pod względem architektonicznym i materiałowym;
- 5) nakaz kształtowania ogrodzeń od dróg publicznych w sposób tworzący zakomponowaną całość o spójnym wyrazie plastycznym – na odcinkach oznaczonych na rysunku planu, z zakazem ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;
- 6) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących i budynków gospodarczych;
- 7) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki dla elewacji, pokryć dachowych i ogrodzeń.

#### **Rozdział 5**

### **TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ (5MW, 6MW) przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

#### **§ 11**

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami: **5MW, 6MW** ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem handlu i usług lokalizowanych w parterach budynków;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) wewnętrzna obsługa komunikacyjna,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

#### **§ 12**

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) lokalizacja handlu i usług w parterach budynków mieszkalnych w celu wzbogacenia funkcjonalnego przestrzeni publicznej, kształtowanej w formie placu – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki: max 40%;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna działki: min 25%;

- 5) wysokość budynków: max 4 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15 m;
- 6) forma architektoniczna zabudowy inspirowana stylem modernistycznym; dopuszczenie dachów wielospadowych symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci do 30°;
- 7) nakaz kształtowania zabudowy na terenach o symbolach: 5MW i 6MW w oparciu o wspólne jednorodne rozwiązanie architektoniczne i materiałowe, z przewagą stosowania na elewacjach: cegły, tynku lub drewna, z dopuszczeniem szkła;
- 8) kształtowanie przestrzeni publicznej w ramach terenu o symbolu 6MW - oznaczonej na rysunku planu - zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 28;
- 9) nakaz szczególnego kształtowania narożników zabudowy zlokalizowanej przy skrzyżowaniu ul. Grota-Roweckiego z drogą o symbolu 15KDD, z dopuszczeniem realizacji „budynku bramnego” ponad drogą o symbolu 15KDD;
- 10) nakaz realizacji garaży jako podziemnych, z dopuszczeniem naziemnych wyłącznie w formie zespołu zakomponowanego łącznie z zabudową mieszkaniową i innymi elementami zagospodarowania terenu;
- 11) standard parkingowy: 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie oraz 3 miejsca postojowe na punkt usługowy, z uwzględnieniem uwarunkowań lokalizacyjnych i przyrodniczych;
- 12) dla terenu 5MW:
  - a) nakaz obsługi komunikacyjnej od ul. Grota-Roweckiego lub drogi o symbolu 15KDD,
  - b) nakaz zachowania istniejącego dojazdu do stacji transformatorowej.

## **Rozdział 6**

### **TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ (7U)**

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

#### **§ 13**

Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem: **7U** ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: handel detaliczny i usługi, za wyjątkiem stacji paliw, stacji LPG, myjni samochodowej, baz i składów oraz zespołów garażowych oraz wszelkich działalności o charakterze wytwórczym;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) wewnętrzna obsługa komunikacyjna;
  - b) parkingi;
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

#### **§ 14**

Dla terenu, o którym mowa w §13 ustala się następujące parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki: max 40%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna działki: min 15%;
- 3) wysokość budynków: max. 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12 m;
- 4) forma i geometria dachu wynikająca z indywidualnych rozwiązań architektonicznych;
- 5) nakaz zapewnienia miejsc postojowych w ilości właściwej do prowadzonej działalności, z uwzględnieniem zieleni izolacyjnej od sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej;
- 6) zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;
- 7) nakaz wizualnej izolacji miejsc gromadzenia opakowań i odpadów związanych z działalnością usługową.

## **Rozdział 7 TERENY ZIELENI (8Z-14Z) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu**

### **§ 15**

Dla terenów zieleni ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) terenów oznaczonych symbolami: **8Z-13Z** - zieleń urządzona;
  - b) terenu oznaczonego symbolem: **14Z** - ogrody przydomowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

### **§ 16**

Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem 12Z - dopuszczenie realizacji wjazdów na działki budowlane;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem 13Z - dopuszczenie realizacji połączeń wewnętrznej obsługi komunikacyjnej do drogi publicznej;

## **Rozdział 8 TERENY DRÓG PUBLICZNYCH (15KDD-17KDD, 18KDx) przeznaczenie oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

### **§ 17**

Dla terenów dróg publicznych ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) terenów o symbolach: 15KDD-17KDD - drogi dojazdowe;
  - b) terenu o symbolu: 18KDx - ciąg pieszo-jezdny;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

### **§ 18**

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

- 1) dla terenu o symbolu: 15KDD:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m i 12 m - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - b) przekrój jedno-jezdniowy, z dwoma pasami ruchu, o szerokości jezdni 6 m;
- 2) dla terenu o symbolu 16KDD:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
  - b) przekrój jedno-jezdniowy, z dwoma pasami ruchu, o szerokości jezdni 6 m;
- 3) dla terenu o symbolu 17KDD:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 13 m,
  - b) przekrój jedno-jezdniowy, z dwoma pasami ruchu, o szerokości jezdni min 5,5 m;
- 4) dla terenu o symbolu 18KDx:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 8 m,
  - b) szerokość ciągu pieszo-jezdnego: 5 m.

## **Rozdział 9 ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

### **§ 19**

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

- 1) prowadzenie nowo budowanych sieci w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, ciągów pieszo – jezdnych i pieszych oraz zieleni;

- 2) dopuszczenie modernizacji, rozbudowy i korekty przebiegu trasy oraz parametrów wodociągów istniejących i projektowanych, pod warunkiem nienaruszania innych ustaleń planu;
- 3) ustala się obowiązek stosowania urządzeń podczyszczających przy ujmowaniu wód opadowych z terenów parkingów i utwardzonych placów, gwarantujących dopuszczenie w wodach opadowych zawartości zawiesin ogólnych i substancji ropopochodnych w dostosowaniu do obowiązujących przepisów szczególnych;
- 4) wymóg uzyskania przez nowych odbiorców warunków technicznych podłączenia mediów do sieci oraz uzgodnienia dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej.

## § 20

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

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu Ø180mm zlokalizowanego wzdłuż układu komunikacyjnego w granicach planu;
- 2) likwidacja istniejących wodociągów Ø80mm zlokalizowanych w granicach planu, poprzez wyłączenie ich zasilania.

## § 21

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

- 1) docelowe odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez miejski system kanalizacyjny do oczyszczalni ścieków „Urbanowice”, zlokalizowanej poza granicami planu, poprzez „kolektor południowy” 0,80 x 1,40m zlokalizowany w granicach planu;
- 2) adaptacja istniejącej kanalizacji sanitarnej Ø 0,2m oraz fragmentów Ø 0,25m.

## § 22

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

- 1) odprowadzenie wód opadowych do potoku Tyskiego poprzez istniejącą kanalizację deszczową Ø 0,3m, Ø 0,5m i Ø 0,6m oraz kanalizację projektowaną;
- 2) likwidacja kanalizacji deszczowej Ø 0,25/0,30m włączonej obecnie do „kolektora południowego”.

## § 23

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

- 1) stosowanie indywidualnych ekologicznych nowoczesnych technologii, cechujących się niską emisją zanieczyszczeń w procesie spalania;
- 2) dopuszczenie dostawy energii cieplnej z miejskiej sieci ciepłowniczej poprzez jej rozbudowę, po spełnieniu warunku ekonomicznej opłacalności przedsięwzięcia.

## § 24

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

- 1) dostawę mocy i energii elektrycznej w oparciu o:
  - a) istniejący układ sieci i urządzeń elektroenergetycznych na poziomie średnich napięć, tj.:
    - wieżową stację transformatorową 21/0,4 kV nr T-38b „Korczaka” zlokalizowaną w granicach planu, z zamontowanym transformatorem o mocy 100kVA (z możliwością zabudowy transformatora o mocy 630 kVA);
    - kablowe linie elektroenergetyczne 21kV - przebiegające w granicach planu;
  - b) projektowaną stacją transformatorową zlokalizowaną na terenie o symbolu 9Z;
- 2) bezpośrednią obsługę odbiorców z istniejącej kablowej linii niskiego napięcia 0,4kV oraz projektowanej sieci niskiego napięcia w wykonaniu kablowym.

## § 25

W zakresie **zaopatrzenia w gaz** dopuszcza się możliwość rozwoju sieci gazowej w oparciu o istniejące sieci gazociągów średniego i niskiego ciśnienia zlokalizowane poza granicami planu – po spełnieniu warunku ekonomicznej opłacalności przedsięwzięcia.

## § 26

W zakresie łączności telekomunikacyjnej ustala się:

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

## Rozdział 10

### ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

## § 27

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
  - 2) 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;
  - 3) składowanie odpadów komunalnych w sposób umożliwiający ich segregację, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) zapewnienie urządzeń wodnych do celów przeciwpożarowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) dla usług mogących spowodować zanieczyszczenie terenu substancjami ropopochodnymi – nakaz stosowania utwardzonych, szczelnych nawierzchni oraz urządzeń do odprowadzania wód opadowych wyposażonych w separatory związków ropopochodnych;
  - 6) zakaz lokalizacji usług i handlu, które:
    - a) powodują konflikty, zagrożenia i uciążliwości przekraczające granice działki w zakresie wytwarzania hałasu, wibracji, intensywnych woni lub światła o dużym natężeniu,
    - b) wykorzystują surowce lub materiały zawierające substancje toksyczne, łatwopalne lub inne niebezpieczne, w ilości mogącej stanowić zagrożenie w wypadku ich niekontrolowanego przedostania się do otoczenia.

## Rozdział 11

### WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

## § 28

1. W obszarze objętym planem wyznacza się przestrzenie publiczne kształtowane jako:
  - 1) plac w ramach terenu o symbolu 6MW;
  - 2) ciągi piesze w zieleni wzdłuż dróg o symbolach: 15KDD i 16KDD prowadzące do parku;
  - 3) tereny zieleni urządzonej.
2. Dla przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania w zakresie jej kształtowania:
  - 1) stosowanie i wprowadzanie:
    - a) wysokiej jakości rozwiązań kompozycyjnych, funkcjonalno-przestrzennych i materiałowych,
    - b) elementów małej architektury o wysokich walorach plastycznych i jednorodnej stylistyce i formie, w tym oświetlenie, ławki, akcenty plastyczne typu: rzeźba, fontanna, brama itp.- jako identyfikatory miejsca;
    - c) nawierzchni zróżnicowanych fakturowo, plastycznie i kolorystycznie;
    - d) zieleni urządzonej, kształtowanej z zachowaniem zasad kompozycji oraz doboru materiału roślinnego zróżnicowanego pod względem, kolorystyki, pór kwitnienia, wysokości i pokroju;
  - 2) ukształtowanie strefy wejściowej od ul. Grota-Roweckiego do zespołu zabudowy w celu podkreślenia jej indywidualnego charakteru;

Rada Miasta Tychy



- 3) kształtowanie ogrodzeń z zachowaniem spójności stylu, formy i materiałów wykończeniowych w celu uzyskania zakomponowanej i wizualnie zharmonizowanej obudowy przestrzeni publicznej, z dopuszczeniem wyłącznie takich materiałów jak: cegła, drewno, kamień, z elementami metaloplastyki;
- 4) zagospodarowanie terenów oznaczonych symbolami: 12Z, 13Z, 15KDD, 16KDD – stanowiących główne połączenie z Parkiem Północnym w sposób kontynuujący jego charakter wypoczynkowo-rekreacyjny;
- 5) zaleca się ukształtowanie stref wejściowych do Parku Północnego poprzez zastosowanie elementów małej architektury dostosowanych do kontekstu otoczenia, np.: bramy;
- 6) lokalizacja placów zabaw dla dzieci oraz miejsc rekreacji dla osób starszych - na terenach położonych poza strefą oddziaływania linii energetycznej, o której mowa w § 29 ust. 1 pkt 1.

## **Rozdział 12**

### **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIE W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY**

#### **§ 29**

1. W obszarze objętym planem występuje:
  - 1) strefa oddziaływania napowietrznej linii energetycznej 110 kV, o szerokości 15 m od skrajnego przewodu;
  - 2) strefa ochronna kolektora kanalizacji sanitarnej o szerokości 10 m od zewnętrznej krawędzi kanału.
2. W obrębie stref, o których mowa w ust. 1 obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych.

## **Rozdział 13**

### **SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

#### **§ 30**

1. W obszarze objętym planem dopuszcza się możliwość scalania nieruchomości i wtórnego podziału w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami w celu wydzielenia nowych działek pod realizację przeznaczeń wskazanych w niniejszym planie z zachowaniem ustaleń określonych w ust. 2
2. Podział nieruchomości realizowany jest przy zachowaniu następujących zasad:
  - 1) dla terenów o symbolach: 1MN, 2MN, 3MN - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu - przyjmując:
    - a) min powierzchnię działki budowlanej: 720 m<sup>2</sup>;
    - b) min szerokość frontu działki budowlanej: 20 m;
  - 2) dla terenu o symbolu 4MN, przyjmując:
    - a) min powierzchnię działki budowlanej: 270 m<sup>2</sup>;
    - b) min szerokość frontu działki budowlanej: 8 m;
    - c) szerokość działki pod wewnętrzną obsługę komunikacyjną 6 m – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
  - 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego zbliżony do 90°.

## **Rozdział 14**

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

#### **§ 31**

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

**Rozdział 15**  
**STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU**  
**WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU**

**§ 32**

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

**Rozdział 16**  
**PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 33**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

**§ 34**

W obszarze objętym niniejszym planem traci moc Uchwała Nr 63/99 Rady Miasta Tychy z dnia 25 lutego 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy.

**§ 35**

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/XXXVII/708/05  
Rady Miasta Tychy  
z dnia 1 września 2005 r.**

### **Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy**

**o sposobie rozpatrzenia uwag  
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru położonego w rejonie ulic: Grota-Roweckiego i Korczaka**

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.

Rada Miasta Tychy

**Załącznik nr 5**  
**do Uchwały Nr 0150/XXXVII/708/05**  
**Rady Miasta Tychy**  
**z dnia 1 września 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 ulic: Grota-Roweckiego i Korczaka**

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 brak jest inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Tychy, wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Grota-Roweckiego i Korczaka.

Rada Miasta Tychy