

## UCHWAŁA NR 0150/XXXVII/705/05

### RADY MIASTA TYCHY

z dnia 1 września 2005 r.

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Sikorskiego i Nad Jeziorem

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 (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 ulic: Sikorskiego i Nad Jeziorem.

#### § 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, 2MN) - przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- Rozdział 4: Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej (3MU) - przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- Rozdział 5: Teren zabudowy usługowej (4U) - przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- Rozdział 6: Teren zieleni (5Z) – przeznaczenie, wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- Rozdział 7: Teren zieleni (6Z) – przeznaczenie, wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- Rozdział 8: Teren zieleni (7Z) – przeznaczenie, wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- Rozdział 9: Tereny parkingów (8KS, 9KS) – przeznaczenie i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- Rozdział 10: Teren obsługi komunikacji (10KS) – przeznaczenie;
- Rozdział 11: Teren wód śródlądowych (11WS) – przeznaczenie i wskaźniki zagospodarowania terenu;
- Rozdział 12: Tereny komunikacji (12KDZ, 13KDD, 14KDX, 15KDX) - przeznaczenie oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- Rozdział 13: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- Rozdział 14: Zasady ochrony środowiska i przyrody;
- Rozdział 15: Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz krajobrazu kulturowego;
- Rozdział 16: Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- Rozdział 17: Szczegółowe warunki i zasady scalania i podziału nieruchomości;
- Rozdział 18: Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

Rada Miasta Tychy

Rozdział 19: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;

Rozdział 20: Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania, w obszarze objętym planem nie mają zastosowania wymagania określone obowiązkowym zakresem art.15 ust. 2 pkt 5 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 ulic: Sikorskiego i Nad Jeziorem, 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**

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. wraz późniejszymi zmianami zatwierdzonymi Uchwałą Nr 0150/XXXIII/622/05 Rady Miasta Tychy z dnia 3 marca 2005 r.

### **§ 4**

Jeżeli przepisy planu nie stanowią inaczej, to obowiązują przepisy odrębne.

### **§ 5**

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;
- 4) granice ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy wpisanego wraz z otoczeniem w rejestr zabytków;
- 5) obiekty wpisane w rejestr zabytków;
- 6) strefa ochrony ekspozycji „E”;
- 7) pomniki przyrody;
- 8) kierunki przebiegu ciągów pieszych;
- 9) granice strefy ochronnej wałów przeciwpowodziowych – 50,0 m od stopy wału;
- 10) inne oznaczenia informacyjne:
  - a) zachowane historyczne przebiegi dróg,
  - b) granice obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi – strefa zalewu z 1997 r.

## § 6

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

### § 7

1. Na rysunku planu wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone następującymi symbolami:
  - 1) **1MN, 2MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) **3MU** - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
  - 3) **4U** - teren zabudowy usługowej;
  - 4) **5Z, 6Z, 7Z** - tereny zieleni;
  - 5) **8KS, 9KS** - tereny parkingów;
  - 6) **10KS** - teren obsługi komunikacji;
  - 7) **11WS** - teren wód śródlądowych;
  - 8) **12KDZ, 13KDD, 14KDx, 15KDx** - tereny 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.
3. W przypadku kilku przeznaczeń podstawowych należy traktować je równorzędnie, tzn. dopuszcza się realizację jednocześnie wszystkich lub wybranych.

## Rozdział 3 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ (1MN, 2MN) przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

### § 8

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami **1MN, 2MN** ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

### § 9

Dla terenów, o których mowa w § 8 ustala się następujące parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) podstawowa forma zabudowy - zabudowa wolnostojąca;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki: max 30%;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna działki: min 30%;
- 4) wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych: max 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9,0 m,

- b) garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 5) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci  $20^{\circ}$ -  $40^{\circ}$  z dopuszczeniem dachów jednospadowych wyłącznie dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, przy czym dla terenu oznaczonego symbolem 1MN kierunek głównej kalenicy równoległy do drogi oznaczonej symbolem 13KDD (ul. Nad Jeziorem),
  - b) garaży: w nawiązaniu do formy dachu budynku mieszkalnego z dopuszczeniem dachów jednospadowych,
  - c) zakaz stosowania dachów o połaciach przesuniętych w linii kalenicy;
- 6) dopuszczenie realizacji na działce:
  - a) jednego budynku mieszkalnego,
  - b) jednego garażu wolnostojącego max na dwa stanowiska;
- 7) zakaz lokalizacji garaży od frontu działki;
- 8) zakaz lokalizacji obiektów w odległości mniejszej niż 2 m od istniejącej sieci wodociągowej;
- 9) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki dla elewacji, pokryć dachowych i ogrodzeń;
- 10) nakaz nawiązania w zakresie cech architektonicznych i gabarytów obiektów (głównie geometrii dachów, użytych materiałów wykończeniowych) do zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ul. Nad Jeziorem;
- 11) nakaz kształtowania wszystkich budynków w granicach jednej działki z zachowaniem spójnego charakteru w zakresie: cech architektonicznych, kolorystyki i materiałów wykończeniowych;
- 12) zakaz lokalizacji reklam wielogabarytowych.

#### **Rozdział 4**

### **TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ (3MU)**

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

#### **§ 10**

Dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonego symbolem **3MU** ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z możliwością realizacji w parterach budynków usług gastronomii, handlu detalicznego oraz innych usług związanych z codzienną obsługą mieszkańców;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) czasowe miejsca postojowe,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

#### **§ 11**

- 1. Dla terenu, o którym mowa w § 10 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 70%;
  - 2) wysokość zabudowy: max 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem poddasza użytkowego, lecz nie więcej niż 11 m;
  - 3) geometria dachów:
    - a) wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci:  $20^{\circ}$ - $40^{\circ}$ , z dopuszczeniem dachów jednospadowych wyłącznie dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
    - b) zakaz stosowania dachów o połaciach przesuniętych w linii kalenicy;
  - 4) nakaz zapewnienia czasowych miejsc postojowych - w ilości właściwej dla potrzeb wynikających z funkcji mieszkaniowo-usługowej;
  - 5) zakaz lokalizacji miejsc gromadzenia opakowań i odpadów związanych z działalnością usługową od dróg publicznych oraz nakaz ich odizolowania (np.: zielenią) od terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu 1MN;
  - 6) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
  - 7) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki dla elewacji, pokryć dachowych i ogrodzeń;

- 8) nakaz nawiązania w zakresie cech architektonicznych (głównie geometrii dachów, użytych materiałów wykończeniowych) do zabudowy zlokalizowanej w rejonie ulicy Nad Jeziorem - charakterystycznej dla Paprocana.
2. 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 5**

### **TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ (4U)**

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

#### **§ 12**

Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **4U** ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) usługi rekreacji,
  - b) usługi hotelowe,
  - c) usługi szkoleniowo-edukacyjne,
  - d) usługi kultury,
  - e) usługi gastronomii;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) czasowe miejsca postojowe,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

#### **§ 13**

Dla terenu, o którym mowa w § 12 ustala się następujące parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zgodnie z zasadami, o których mowa w § 36 - obowiązującymi dla zespołu zabudowy wpisanego wraz z otoczeniem w rejestr zabytków;
- 2) zgodnie z zasadami, o których mowa w § 39 - obowiązującymi dla obszaru zlokalizowanego w strefie zalewowej;
- 3) nakaz zapewnienia czasowych miejsc postojowych - w ilości właściwej dla potrzeb realizowanej funkcji usługowej.

## **Rozdział 6**

### **TEREN ZIELENI (5Z)**

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

#### **§ 14**

Dla terenu zieleni oznaczonego symbolem **5Z** ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) podstawowe: zieleń urządzona;
- 2) dopuszczalne:
  - a) usługi gastronomii – wyłącznie w istniejącej zabudowie,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) czasowe miejsca postojowe.

#### **§ 15**

Dla terenu, o którym mowa w § 14 ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz zachowania starodrzewu, w tym ochrona dwóch pomników przyrody, o których mowa w § 38;
- 2) dopuszczenie lokalizacji czasowych miejsc postojowych pod warunkiem:

- a) ich realizacji wyłącznie wzdłuż ul. Nad Jeziorem,
  - b) stosowania nawierzchni utwardzonych wyłącznie z elementów rozbieralnych, np.: płyty ażurowe, puzzle;
- 3) dopuszczenie remontu i modernizacji istniejącej zabudowy, z zakazem:
- a) rozbudowy,
  - b) stosowania materiałów budowlanych i wykończeniowych, takich jak: blacha falista i trapezowa, plastikowe listwy elewacyjne typu: siding oraz jaskrawej kolorystyki elewacji i pokryć dachowych;
- 4) dopuszczenie sezonowego wykorzystania terenu dla potrzeb istniejących usług gastronomii, typu „ogródki letnie”;
- 5) zakaz lokalizacji pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 6) zakaz malowania reklam i wszelkich szyldów bezpośrednio na elewacji budynku oraz zakaz lokalizacji wielkogabarytowych reklam;
- 7) nakaz uwzględnienia zasad, o których mowa:
- a) w § 37 – obowiązujących dla strefy ochrony ekspozycji „E”,
  - b) w § 38 – obowiązujących dla pomników przyrody,
  - c) w § 39 – obowiązujących dla obszaru zlokalizowanego w strefie zalewowej.

## **Rozdział 7** **TEREN ZIELENI (6Z)** **przeznaczenie, wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony** **i kształtowania ładu przestrzennego**

### **§ 16**

Dla terenu zieleni oznaczonego symbolem **6Z** ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) podstawowe: zieleń stanowiąca otoczenie historycznego zespołu zabudowy;
- 2) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

### **§ 17**

Dla terenu, o którym mowa w § 16 ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu istniejących kierunków głównych ciągów pieszych;
- 2) nakaz utrzymania starodrzewu oraz kształtowania zieleni i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem zasad, o których mowa:
  - a) w § 37 – obowiązujących dla strefy ochrony ekspozycji „E”,
  - b) w § 36 ust. 2 pkt 2 lit. b – obowiązujących dla otoczenia zespołu zabudowy wpisanego w rejestr zabytków;
- 3) nakaz utrzymania urządzeń wodnych – rów, kanał, wał przeciwpowodziowy - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji zabudowy, w tym obiektów tymczasowych.

## **Rozdział 8** **TEREN ZIELENI (7Z)** **przeznaczenie, wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony** **i kształtowania ładu przestrzennego**

### **§ 18**

Dla terenu zieleni oznaczonego symbolem **7Z** ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) podstawowe: pomnik upamiętniający życie i twórczość Augusta Karla Eduarda Kissa wraz z zielenią towarzyszącą;
- 2) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

### **§ 19**

Dla terenu, o którym mowa w § 18 ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) kształtowanie zieleni z uwzględnieniem ekspozycji istniejącego pomnika.

**Rozdział 9**  
**TERENY PARKINGÓW (8KS,9KS)**  
**przeznaczenie i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony**  
**i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 20**

Dla terenów parkingów oznaczonych symbolami **8KS**, **9KS** ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) podstawowe: parking;
- 2) dopuszczalne:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) zieleń towarzysząca.

**§ 21**

Dla terenów, o których mowa w § 20 ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz stosowania nawierzchni utwardzonych;
- 2) nakaz kształtowania zieleni o charakterze:
  - a) kompozycyjnym - od dróg publicznych,
  - b) izolacyjnym – od innych terenów sąsiednich;
- 3) zakaz lokalizacji wielkogabarytowych reklam wolnostojących;
- 4) w obrębie terenu oznaczonego symbolem **8KS** utrzymanie istniejącego piaskownika.

**Rozdział 10**  
**TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI (10KS)**  
**przeznaczenie**

**§ 22**

Dla terenu obsługi komunikacji, oznaczonego symbolem **10KS** ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) podstawowe: przystanek autobusowy;
- 2) dopuszczalne:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) zieleń.

**Rozdział 11**  
**TEREN WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH (11WS)**  
**przeznaczenie i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony**  
**i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 23**

Dla terenu wód śródlądowych oznaczonego symbolem **11WS** ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) podstawowe: rzeka Gostynia wraz z wałami przeciwpowodziowymi;
- 2) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 24**

Dla terenu, o którym mowa w § 23 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) utrzymanie koryta rzeki Gostyni i wałów przeciwpowodziowych, kształtowanie zagospodarowania terenu oraz realizację sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) uwzględnienie zasad o których mowa w § 37 – obowiązujących dla strefy ochrony ekspozycji „E”.

## **Rozdział 12**

### **TERENY KOMUNIKACJI (12KDZ, 13KDD, 14KDx, 15KDx)**

#### **przeznaczenie oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**

#### **§ 25**

Dla terenów komunikacji oznaczonych symbolami: **12KDZ, 13KDD, 14KDx, 15KDx** ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) terenów o symbolu **12KDZ, 13KDD** - drogi publiczne,
  - b) terenów o symbolu **14KDx, 15KDx** - ciągi pieszo-jezdne publiczne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) zieleń towarzysząca.

#### **§ 26**

System komunikacji dla obsługi obszaru objętego planem obejmuje:

- 1) drogę zbiorczą o symbolu 12KDZ - ul. Sikorskiego, dla której ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 30,0 m,
  - b) przekrój uliczny, dwu-jezdniowy z czterema pasami ruchu, o szerokości jezdni: 7,0 m;
- 2) drogę dojazdową o symbolu 13KDD - ul. Nad Jeziorem (fragment), dla której ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m,
  - b) przekrój uliczny, jedno-jezdniowy z dwoma pasami ruchu, o szerokości jezdni: 6,0 m;
- 3) ciąg pieszo-jezdny o symbolu 14KDx - ul. Nad Jeziorem (fragment), dla którego ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 - 10,0 m – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - b) szerokość ciągu komunikacyjnego utwardzonego: min 4,5 m,
  - c) kształtowanie z uwzględnieniem elementów małej architektury oraz zróżnicowanej nawierzchni utwardzonej segregującej ruch pieszy i kołowy – ze względu na funkcję dojścia, z kierunku od ul. Nad Jeziorem, do parku - zlokalizowanego poza granicami planu;
- 4) ciąg pieszo-jezdny o symbolu 15KDx (bez nazwy) - dla którego ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 6 m,
  - b) szerokość ciągu komunikacyjnego utwardzonego: min 4,5 m,
  - c) kształtowanie z uwzględnieniem elementów małej architektury oraz zróżnicowanej nawierzchni utwardzonej segregującej ruch pieszy i kołowy – ze względu na funkcję dojścia, z kierunku od ul. Parkowej, do parku - zlokalizowanego poza granicami planu.

#### **§ 27**

1. Dla dróg, o których mowa w § 26 dopuszcza się modernizację i przebudowę dla poprawy warunków obsługi komunikacyjnej.
2. Dla drogi oznaczonej symbolem 12KDZ dopuszcza się lokalizację czasowych miejsc postojowych w rejonie terenu o symbolu 3MU, po uzgodnieniu z jej zarządcą.

## **Rozdział 13**

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

#### **INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

#### **§ 28**

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

- 1) zaopatrzenie w wodę dla obszaru oznaczonego symbolem:
  - a) 1MN, 3MU i 5Z - poprzez istniejące przyłącza, zasilane z wodociągu Ø 150 zlokalizowanego w ulicy Nad Jeziorem,



- b) 4U - z projektowanego wodociągu  $\varnothing$  150, dla którego źródłem wody jest istniejący wodociąg  $\varnothing$  150, zlokalizowany w ul. Nad Jeziorem,
  - c) 2MN - z istniejącego wodociągu  $\varnothing$  250, zlokalizowanego poza granicami planu, przebiegającego wzdłuż ul. Sikorskiego;
- 2) dopuszczenie modernizacji, rozbudowy i korekty przebiegu trasy oraz parametrów wodociągów istniejących i projektowanych, pod warunkiem nienaruszania innych ustaleń planu;
  - 3) wymóg uzyskania przez nowych odbiorców warunków technicznych podłączenia do sieci oraz uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń wodno-kanalizacyjnych.

### § 29

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

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez miejski system kanalizacyjny do oczyszczalni ścieków „Urbanowice”, zlokalizowanej poza granicami planu;
- 2) odprowadzenie ścieków z obszarów oznaczonych symbolami:
  - a) 1MN i 3MU – do istniejącej kanalizacji sanitarnej  $\varnothing$  800 zlokalizowanej poza terenem objętym granicami planu,
  - b) 5Z – do istniejącego bezodpływowego zbiornika ścieków,
  - c) 4U – poprzez przepompownię, do istniejącej kanalizacji  $\varnothing$  200 zlokalizowanej w ul. Nad Jeziorem lub do lokalnej oczyszczalni mechaniczno-biologicznej,
  - d) 2MN – do istniejącej kanalizacji sanitarnej  $\varnothing$  200 zlokalizowanej w rejonie ul. Sikorskiego;
- 3) dopuszczenie modernizacji, rozbudowy i korekty przebiegu tras kanalizacji sanitarnej, pod warunkiem nienaruszania innych ustaleń planu;
- 4) wymóg uzyskania przez nowych odbiorców warunków technicznych podłączenia do sieci oraz uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń wodno-kanalizacyjnych.

### § 30

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

- 1) odprowadzenie wód opadowych do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej tj. dla obszarów oznaczonych symbolami:
  - a) 1MN, 3MU i 5Z – do istniejącej kanalizacji deszczowej  $\varnothing$  1000 zlokalizowanej w rejonie ul. Nad Jeziorem,
  - b) 4U – poprzez projektowany piaskownik do rzeki Gostynki,
  - c) 2MN – do istniejącej kanalizacji  $\varnothing$  400, zlokalizowanej poza granicami planu, na terenie „OW Paprocany”, lub do istniejącej kanalizacji  $\varnothing$  600, zlokalizowanej w ul. Sikorskiego;
- 2) dopuszczenie modernizacji, rozbudowy i korekty przebiegu tras kanalizacji deszczowej, pod warunkiem nienaruszania innych ustaleń planu;
- 3) wymóg uzyskania przez nowych odbiorców warunków technicznych podłączenia do sieci oraz uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń wodno-kanalizacyjnych.

### § 31

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

- 1) dla terenu 1MN i 3MU - zaopatrzenie w ciepło z miejskiego systemu ciepłowniczego, poprzez wymiennikownię z magistrali ciepłowniczej 2c250 zlokalizowanej wzdłuż ul. Sikorskiego;
- 2) zaopatrzenia w ciepło obszaru 4U i 2MN – z projektowanego lokalnego źródła energii;
- 3) dopuszczenie modernizacji, rozbudowy i korekty przebiegu tras ciepłowniczych, pod warunkiem nienaruszania innych ustaleń planu;
- 4) wymóg uzyskania przez nowych odbiorców warunków technicznych podłączenia do sieci oraz uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń ciepłowniczych.

### § 32

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.:
    - istniejącą stację transformatorową Z-221 (wkomponowana 20/0,4 kV z transformatorem o mocy 400 kVA), zlokalizowaną poza granicami planu przy ul. Targiela (możliwość zamontowania transformatora o mocy 630 kVA),
    - istniejącą stację transformatorową Z-231 (wkomponowana 20/0,4 kV z transformatorem o mocy 630 kVA) zlokalizowaną poza granicami planu w rejonie ulicy Sikorskiego (bez możliwości zamontowania transformatora o większej mocy),
    - kable energetyczne 20 kV zlokalizowane poza granicami planu wzdłuż ul. Sikorskiego i na terenie osiedla „Z”,
  - b) projektowaną, wolnostojącą stację transformatorową zlokalizowaną na obszarze oznaczonym w planie symbolem 4U;
- 2) bezpośrednią obsługę odbiorców z istniejącej sieci niskiego napięcia 0,4 kV oraz projektowane sieci niskiego napięcia;
- 3) dopuszczenie modernizacji, rozbudowy i korekty przebiegu systemu sieci energetycznych, pod warunkiem nienaruszania innych ustaleń planu;
- 4) wymóg uzyskania przez nowych odbiorców warunków technicznych podłączenia do sieci oraz uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń energetycznych.

### § 33

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

- 1) dostawę gazu z istniejących gazociągów dla obszaru oznaczonego symbolem:
  - a) 1MN, 3MU i 5ZP - z gazociągu  $\varnothing$  90 biegnącego poza granicami planu, wzdłuż ul. Nad Jeziorem lub  $\varnothing$  200 zlokalizowanego wzdłuż ul. Sikorskiego, poza obszarem opracowania,
  - b) 2MN i 4U – z gazociągu  $\varnothing$  200 zlokalizowanego wzdłuż ul. Sikorskiego, poza granicami planu,
- 2) dopuszczenie modernizacji, rozbudowy i korekty przebiegu systemu sieci gazowniczych, pod warunkiem nienaruszania innych ustaleń planu;
- 3) wymóg uzyskania przez nowych odbiorców warunków technicznych podłączenia do sieci oraz uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń gazowniczych.

### § 34

W zakresie **łączności telekomunikacyjnej** ustala się:

- 1) rozwój sieci telekomunikacji w oparciu o istniejącą sieć Telekomunikacji Polskiej S.A. zlokalizowaną wzdłuż ulic Nad Jeziorem i Sikorskiego, dopuszczając możliwość obsługi przez innych operatorów sieci;
- 2) realizację obiektów telekomunikacyjnych w ilości odpowiadającej potrzebom planowanych inwestycji;
- 3) zakaz lokalizacji masztów i innych urządzeń o wysokości powyżej 10 m od poziomu terenu, które wymagają samodzielnej działki.

## Rozdział 14 ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

### § 35

1. Tereny zieleni w obszarze objętym planem mają istotne znaczenie w skali miasta, pełniąc funkcję:
  - 1) przyrodniczą, jako:
    - a) lokalny ciąg ekologiczny należący do miejskiego systemu terenów otwartych,
    - b) strefa przejściowa pomiędzy terenami zainwestowanymi, a Jeziorem Paprocańskim i kompleksem leśnym - zlokalizowanymi poza granicami planu;
  - 2) rekreacyjno-wypoczynkową.

Rada Miasta Tychy

2. Przyjmuje się następujące zasady w zakresie ochrony środowiska i przyrody:
  - 1) utrzymanie terenów zieleni dla zachowania przestrzennej ciągłości ekosystemów oraz zapewnienia odpowiednich proporcji terenów otwartych do zainwestowanych;
  - 2) zachowanie bioróżnorodności i równowagi przyrodniczej;
  - 3) ograniczenie inwestowania w dolinie rzeki Gostyni, ze względu na przewietrzanie i uwarunkowania przeciwpowodziowe;
  - 4) ochrona powierzchni ziemi w czasie realizacji inwestycji, a zwłaszcza zabezpieczenie i właściwe zadysponowanie warstwą próchniczą gleby z terenu planowanego pod zabudowę w celu ograniczenia jej degradacji - zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) stosowanie na terenach parkingów - urządzeń do odprowadzania wód opadowych, wyposażonych w separatory związków ropopochodnych;
  - 6) składowanie odpadów komunalnych w sposób umożliwiający ich segregację, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) zakaz realizacji usług i wszelkich działalności które mogą:
    - a) powodować ograniczenia, uciążliwości, zagrożenia i konflikty w stosunku do terenów otaczających, między innymi: w zakresie wytwarzania hałasu lub światła o dużym natężeniu,
    - b) stanowić zagrożenie dla wód podziemnych i powierzchniowych,
    - c) znacząco oddziaływać na środowisko,
    - d) wykorzystywać surowce lub materiały zawierające substancje toksyczne, łatwopalne lub inne niebezpieczne, w ilości mogącej stanowić zagrożenie w wypadku ich niekontrolowanego przedostania się do otoczenia,
    - e) powodować emisję zanieczyszczeń do powietrza, w stopniu przekraczającym dopuszczalne wartości stężeń, określone w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 15**

### **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

#### **§ 36**

1. W obszarze objętym planem zlokalizowany jest zespół zabudowy Huty Paprockiej z XVIII w. wpisany w rejestr zabytków - nr rej. 1427/91 z dnia 10.07.1991 r., (adres: ul. Nad Jeziołem 44), którego granice ochrony konserwatorskiej, naniesione na rysunek planu, obejmują następujące budowle wraz z otoczeniem:
  - 1) budynek mieszkalno-administracyjny z drugiej poł. XIX w.;
  - 2) budynek produkcyjny z połowy XIX w.;
  - 3) budynek gospodarczy z 1787 r.
2. Dla zespołu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują:
  - 1) nakaz każdorazowego uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (WKZ) wszelkich działań inwestycyjnych, w tym: adaptacji, remontów, modernizacji, realizacji nowych obiektów;
  - 2) ogólne zalecenia konserwatorskie:
    - a) dla zespołu zabudowy:
      - ochrona obiektów zabytkowych z zakazem ich nadbudowy,
      - zachowanie brył budynków wraz z ich ścianami zewnętrznymi, geometrii dachów i cech stylowych oraz charakteru zespołu,
      - dopuszczenie nowych podziałów wewnętrznych pod warunkiem utrzymania sklepień i żeliwnych kolumn,
      - utrzymanie lub przywrócenie układu pierwotnego otworów okiennych i drzwiowych oraz typu i kształtu stolarki,
      - zachowanie lub odtworzenie detali architektonicznych,
      - dopuszczenie realizacji nowych budynków pod warunkiem harmonijnego wkomponowania w krajobraz i nawiązania do zabudowy zabytkowej,
      - stosowanie typowych dla zespołu materiałów wykończeniowych: tynk, cegła, dachówka, z zakazem stosowania: sidingu, blachy trapezowej;
    - b) dla otoczenia zespołu zabudowy:
      - dopuszczenie wprowadzenia elementów małej architektury w dostosowaniu

- do cech stylowych zabudowy,
- inwentaryzacja i rewaloryzacja zieleni wysokiej, z dopuszczeniem wycinki lub nowych nasadzeń drzewostanu pod warunkiem uzyskania opinii WKZ,
- zaprojektowanie parterów wraz z układem ścieżek,
- dopuszczenie realizacji ogrodzeń pod warunkiem nawiązania do cech i formy historycznej zabudowy, z zakazem ogrodzeń pełnych.

### **§ 37**

1. W celu ochrony i utrzymania najwartościowszych elementów zabytkowych, kulturowych i krajobrazowych wyznacza się strefę ochrony ekspozycji „E” – mającą na celu ochronę przedpola zespołu zabudowy, o którym mowa w § 36 ust. 1 - oznaczoną na rysunku planu.
2. W strefie „E”, o której mowa w ust.1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa i krajobrazu kulturowego:
  - 1) nakaz uzyskania opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zakresie wszelkich prac związanych z:
    - a) rewaloryzacją zieleni, nowymi nasadzeniami lub wycinką zieleni wysokiej, w tym pojedynczych drzew,
    - b) modernizacją i remontem istniejącej zabudowy;
  - 2) zakaz lokalizacji zabudowy, w tym obiektów tymczasowych;
  - 3) zakaz lokalizacji reklam wielkogabarytowych.

### **§ 38**

1. W obszarze objętym planem występują dwa pomniki przyrody ustanowione decyzją PWRN z 1963 r. - oznaczone na rysunku planu, tj.:
  - 1) lipa szerokolistna;
  - 2) lipa drobnolistna.
2. Dla pomników przyrody, o których mowa w ust. 1 ustala się nakaz ich zachowania i ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 16**

### **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU**

### **§ 39**

1. W obszarze objętym planem występuje obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, w granicach wyznaczonych strefą zalewu oznaczoną na rysunku planu.
2. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1 oraz w strefie ochronnej wałów przeciwpowodziowych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu związane z ochroną przed powodzią określone w przepisach odrębnych.
3. Nakaz zapewnienia dostępu do terenu o symbolu 11 WS w formie pasa o szerokości 3 m od stopy wału przeciwpowodziowego dla obsługi, konserwacji i innych robót związanych z jego utrzymaniem.

## **Rozdział 17**

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

### **§ 40**

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 terenu oznaczonego symbolem 1MN na działki budowlane może nastąpić wyłącznie przy zachowaniu następujących parametrów i zasad:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 650 m<sup>2</sup>;
- 2) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego zbliżony do 90°;
- 3) zapewnienie dostępu do drogi publicznej;
- 4) przyjęcie parametrów działek budowlanych pozwalających na uzyskanie ich właściwej geometrii i racjonalne wykorzystania terenu.

## **Rozdział 18**

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

#### **§ 41**

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

## **Rozdział 19**

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

#### **§ 42**

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych planem w wysokości:

- 1) dla terenu o symbolu 1MN i 3MU: 30%;
- 2) dla pozostałych terenów: 0%.

## **Rozdział 20**

### **PRZEPISY KOŃCOWE**

#### **§ 43**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

#### **§ 44**

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/705/05**  
**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: Sikorskiego i Nad Jeziorem**

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 wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Sikorskiego i Nad Jeziorem Nadleśnictwo Kobiór zgłosiło uwagę dotyczącą rozszerzenia - na terenie pozostającym w Jego zarządzie - ustaleń planu w sposób umożliwiający lokalizację stacji telefonii komórkowej z masztem wysokości 30 m,
2. wniosek dotyczy obszaru przeznaczonego planem pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, zlokalizowanego w niedalekim sąsiedztwie zespołu Huty Paprockiej, który objęty jest ochroną konserwatorską,
3. z uwagi na konieczność właściwego zagospodarowania terenu graniczącego ze strefą ochrony ekspozycji zespołu Huty Paprockiej odrzuca się wniosek Nadleśnictwa w całości.

**Załącznik nr 5  
do Uchwały Nr 0150/XXXVII/705/05  
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: Sikorskiego i Nad Jeziorem**

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: Sikorskiego i Nad Jeziorem.