

## UCHWAŁA NR 0150/XLII/979/10

### RADY MIASTA TYCHY

z dnia 29 kwietnia 2010 r.

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego Park Jaworek w Tychach

Na podstawie 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 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 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 obejmującego Park Jaworek w Tychach

#### § 1

- Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:
  - Rozdział 1: Przepisy ogólne;
  - Rozdział 2: Przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - Rozdział 3: Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - Rozdział 4: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
  - Rozdział 5: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - Rozdział 6: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
  - Rozdział 7: Stawki procentowe na podstawie, których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
  - Rozdział 8: Przepisy końcowe.
- Ze względu na istniejące uwarunkowania, w obszarze objętym planem nie mają zastosowania wymagania określone obowiązkowym zakresem art. 15 ust. 2 pkt. 4, 7, 9, 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

#### Rozdział 1 PRZEPISY OGÓLNE

#### § 2

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego Park Jaworek w Tychach, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu.
- Załącznikami graficznymi do niniejszej uchwały są:
  - załącznik nr 1 - rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 1000;
  - załącznik nr 2 - wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy” z oznaczeniem granic obszaru objętego planem.

Rada Miasta Tychy

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

### § 3

Plan jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”, zatwierdzonego Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.

### § 4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) obowiązujące:
  - a) granice obszaru objętego planem,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów – zgodnie z oznaczeniem w legendzie rysunku planu,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - e) główne wejścia do parku,
  - f) strefa dopuszczonej lokalizacji usług,
  - g) strefa dopuszczonej lokalizacji terenowych urządzeń sportowych,
  - h) kierunki głównych powiązań pieszych z otoczeniem;
- 2) informacyjne: istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:
  - a) sieć ciepłownicza,
  - b) sieć gazociągowa,
  - c) sieć elektroenergetyczna,
  - d) sieć wodociągowa,
  - e) sieć kanalizacji sanitarnej,
  - f) sieć kanalizacji deszczowej,
  - g) piaskownik.

### § 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

- 1) **obszar** – wszystkie tereny w granicach objętych planem;
- 2) **teren** - teren wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o ile z treści planu nie wynika inaczej, oznaczony symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 3) **przeznaczenie podstawowe** - ustalony w planie przeważający sposób użytkowania terenu, któremu podporządkowane są inne sposoby użytkowania określone jako dopuszczalne;
- 4) **przeznaczenie dopuszczalne** - użytkowanie terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i niekonfliktowo współistnieje z nim na warunkach określonych w planie;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia oznaczona na rysunku planu, poza którą nie może być realizowany budynek, wyznaczająca maksymalny zasięg lokalizacji jego elewacji;
- 6) **strefa dopuszczonej lokalizacji usług** – teren nie wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, stanowiący fragment terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem **1ZP**, na którym dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych oraz sezonowych ogródków gastronomicznych związanych z tymi obiektami;

Rada Miasta Tychy

- 7) **strefa dopuszczonej lokalizacji terenowych urządzeń i obiektów sportu i rekreacji** – teren nie wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, stanowiący fragmenty: terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem **1ZP** oraz terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem **2U**, na których dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń i obiektów sportu i rekreacji;
- 8) **usługi związane ze sportem i rekreacją** – różne formy edukacji sportowej, zajęć sportowych i rekreacyjnych oraz działalność służąca poprawie kondycji fizycznej;
- 9) **przepisy odrębne** - przepisy ustaw, innych niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z aktami wykonawczymi.

#### **§ 6**

1. W planie wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednio symbolami:

**1ZP** - teren zieleni urządzonej;  
**2U** - teren zabudowy usługowej;  
**3KDX/ZP** - teren komunikacji.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego - na zasadach określonych w dalszych przepisach planu.

#### **§ 7**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą stosuje się przepisy odrębne.

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

#### **§ 8**

1. Dla **terenu zieleni urządzonej** oznaczonego symbolem **1ZP** ustala się następujące przeznaczenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: park;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi gastronomii,
    - b) terenowe urządzenia i obiekty sportu i rekreacji,
    - c) obiekty małej architektury, w tym place zabaw dla dzieci, miejsca postojowe,
    - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) dopuszczenie lokalizacji usług z zakresu gastronomii oraz sezonowych ogródków związanych z tymi usługami wyłącznie w oznaczonej na rysunku planu strefie dopuszczonej lokalizacji usług, z zakazem realizacji ogrodzeń w tej strefie;
  - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
  - 3) łączna powierzchnia zabudowy obiektów usługowych: max 600 m<sup>2</sup>, przy czym powierzchnia zabudowy jednego obiektu usługowego od 150 m<sup>2</sup> do 250 m<sup>2</sup>;
  - 4) wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 6,0 m, z możliwością realizacji tarasów nad pierwszą kondygnacją;
  - 5) nakaz kształtowania obiektów usługowych z zachowaniem spójnego charakteru w zakresie cech architektonicznych, w tym geometrii dachów i materiałów wykończeniowych,

Rada Miasta Tychy

- 6) nakaz wbudowania zapleczy gospodarczo-magazynowych usług w obiekt usługowy z zakazem lokalizacji zewnętrznych placów gospodarczych;
- 7) w strefie dopuszczonej lokalizacji usług możliwość realizacji przystanku komunikacji publicznej przy zachowaniu kierunków głównych powiązań pieszych oznaczonych na rysunku planu;
- 8) dopuszczenie lokalizacji obiektów tymczasowych wyłącznie związanych z obsługą imprez plenerowych;
- 9) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych wyłącznie wzdłuż ul. Jaśkowskiej w pasie o szerokości max 20 m od linii rozgraniczającej terenu w ilości:
  - a) max 40 miejsc postojowych - na zachód od strefy dopuszczonej lokalizacji usług,
  - b) max 20 miejsc postojowych - na wschód od strefy dopuszczonej lokalizacji usług,
- 10) w przypadku lokalizacji miejsc postojowych, o których mowa w **pkt. 9** nakaz realizacji:
  - a) max co 3 miejsca postojowe pasa zieleni, o szerokości min 2,5 m i długości 1 miejsca postojowego, z nasadzeniami drzew z dopuszczeniem krzewów jako uzupełnień,
  - b) zieleni o charakterze izolacji wizualnej od strony parku poprzez nasadzenia drzew i krzewów;
- 11) w przypadku realizacji obiektów usługowych oraz terenowych urządzeń i obiektów sportu i rekreacji nakaz zapewnienia w ich bezpośrednim sąsiedztwie miejsc postojowych dla rowerów wyposażonych w stojaki w ilości:
  - a) dla usług gastronomii – min 1 miejsce postojowe na 3 miejsca konsumpcyjne wewnątrz budynku i min 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych na zewnątrz oraz min 2 miejsca postojowe na 3 stanowiska pracy,
  - b) dla terenowych urządzeń i obiektów sportu i rekreacji min 1 miejsce postojowe na 6 użytkowników;
- 12) nakaz kształtowania zieleni urządzonej z uwzględnieniem:
  - a) doboru materiału roślinnego zróżnicowanego pod względem kolorystyki, pór kwitnienia, wysokości i pokroju, z dopuszczeniem:
    - roślin ozdobnych obcego pochodzenia,
    - wycinki drzew wyłącznie dla potrzeb pielęgnacyjnych, realizacji elementów zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu parku,
  - b) zapewnienia przynajmniej 40% udziału niezadrzewionych trawników lub łąk w terenie, poza powierzchniami boisk i placów zabaw;
- 13) nakaz wizualnego podkreślenia granic parku, np. zielenią i/lub elementami małej architektury z zapewnieniem wglądu w przestrzeń parku;
- 14) od strony zabudowy mieszkaniowej, w sąsiedztwie terenowych urządzeń i obiektów sportu i rekreacji nakaz kształtowania zieleni w sposób uwzględniający uciążliwości akustyczne związane z ich użytkowaniem;
- 15) nakaz zachowania oznaczonych na rysunku planu kierunków głównych powiązań pieszych z otoczeniem oraz głównych wejść do parku w miejscach oznaczonych na rysunku planu;
- 16) nakaz wykształcenia nowego wewnętrznego układu ciągów pieszych i rowerowych - tworzących system ścieżek integrujących przestrzeń parku - przy zachowaniu istniejących powiązań wewnątrz parku, z dopuszczeniem korekt ich przebiegu;
- 17) nakaz kształtowania wejść do parku w rejonach oznaczonych na rysunku planu np. małą architekturą, zakomponowaną zielenią, nawierzchnią;
- 18) dopuszczenie lokalizacji nowych terenowych urządzeń i obiektów sportu i rekreacji wyłącznie w strefie oznaczonej na rysunku planu, z:
  - a) zakazem realizacji obiektów kubaturowych,
  - b) nakazem zachowania istniejących zadrzewień z dopuszczeniem zabiegów pielęgnacyjnych,
  - c) dopuszczeniem ich grodzenia ogrodzeniem z siatki;
- 19) nakaz zaakcentowania w krajobrazie parku linii brzegowej potoku poprzez elementy małej architektury lub nasadzenia zieleni o docelowej wysokości max 50 cm;

20) dopuszczenie realizacji drogi pożarowej stanowiącej połączenie ul. Broniewskiego z ul. Hubala wzdłuż północno-wschodniej granicy parku, przy czym drogę należy wkomponować w układ i zagospodarowanie parku kształtując ją z uwzględnieniem ustaleń, o których mowa w **Rozdziale 3**.

## § 9

1. Dla **terenu zabudowy usługowej** oznaczonego symbolem **2U** ustala się następujące przeznaczenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi związane ze sportem i rekreacją;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi gastronomii,
    - b) terenowe urzędnia i obiekty sportu i rekreacji,
    - c) miejsca postojowe,
    - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, tj. w odległości 20 m od linii rozgraniczającej terenu od strony wschodniej i północnej;
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: max 35%;
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu: min 20%;
  - 4) wysokość zabudowy: max 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9 m, z obniżeniem wysokości do 1 kondygnacji w kierunku terenu **1ZP**;
  - 5) geometria dachów: dachy płaskie lub dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych max 35° z dopuszczeniem innych indywidualnych form;
  - 6) nakaz kształtowania zabudowy z uwzględnieniem rozczłonkowania bryły w celu uniknięcia wrażenia monotonii, z zakazem realizacji obiektów o formie halowej;
  - 7) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych na powierzchni i/lub pod powierzchnią terenu oraz wyposażonych w stojaki miejsc postojowych dla rowerów w ilości:
    - a) dla usług gastronomii – min 1 miejsce postojowe na 3 miejsca konsumpcyjne wewnątrz budynku i min 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych na zewnątrz oraz min 2 miejsca postojowe na 3 stanowiska pracy,
    - b) dla usług związanych ze sportem i rekreacją – min 1 miejsce postojowe na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz min 2 miejsca postojowe na 3 stanowiska pracy,
    - c) dla terenowych urzędzeń i obiektów sportu i rekreacji – min 1 miejsce postojowe na 6 użytkowników;
  - 8) dla miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o których mowa w pkt. 7, realizowanych na powierzchni terenu, ustala się:
    - a) dopuszczenie ich lokalizacji wyłącznie od strony ul. Stoczniovców,
    - b) nakaz realizacji max co 3 miejsca postojowe pasa zieleni, o szerokości min 2,5 m i długości 1 miejsca postojowego, z nasadzeniami drzew z dopuszczeniem krzewów jako uzupełnień;
  - 9) dopuszczenie terenowych urzędzeń sportowych wyłącznie w strefie oznaczonej na rysunku planu;
  - 10) nakaz realizacji w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej pasa zieleni o funkcji izolacyjnej o szerokości min 10 m kształtowanego krzewami;
  - 11) dopuszczenie wydzielenia terenu usług od strony terenu oznaczonego symbolem **1ZP**, poprzez stosowanie elementów rozdzielających przestrzeń, takich jak: mała architektura, ogrodzenie do wysokości 1,2 m, zakomponowana zieleni, a w przypadku lokalizacji terenowych urzędzeń sportowych dopuszczenie ich grodzienia ażurowym ogrodzeniem z siatki o wysokości powyżej 1,2 m;
  - 12) nakaz wbudowania zapleczy gospodarczo-magazynowych usług w obiekt usługowy z zakazem lokalizacji zewnętrznych placów gospodarczych;
  - 13) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i gospodarczych.

Rada Miasta Tychy

## § 10

1. Dla **terenu komunikacji** oznaczonego symbolem **3KDX/ZP** ustala się następujące przeznaczenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-rowerowy z zielenią urządzoną;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) obiekty małej architektury,
    - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) nakaz kształtowania ciągu pieszo-rowerowego, jako dojścia do parku, akcentowanego zakomponowaną zielenią z dopuszczeniem elementów małej architektury, w tym: ławki, oświetlenie, kosze na śmieci, stojaki dla rowerów oraz uwzględnieniem zieleni o funkcji izolacji wizualnej od strony zapleczy budynków usługowych, zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji dojść do budynków usługowych, o których mowa w pkt.1, z nakazem ich kształtowania w nawiązaniu do ciągu pieszo-rowerowego prowadzącego do parku;
  - 3) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, z dopuszczeniem sezonowych ogródków gastronomicznych - jako elementów towarzyszących budynkom usługowym, o których mowa w pkt 1 - w pasie o szerokości 8 m od elewacji obiektów usługowych;
  - 4) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu istniejących powiązań pieszych z terenami zlokalizowanymi w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, z dopuszczeniem korekty ich przebiegu i wykształcenia nowych połączeń;
  - 5) nakaz uwzględnienia ustaleń, o których mowa w **Rozdziale 3 § 11 pkt 1.**

## Rozdział 3 WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

### § 11

Wyznaczone w planie tereny o symbolach **1ZP** i **3KDX/ZP**, tj. park oraz ciąg pieszo-rowerowy prowadzący do parku stanowią obszar o charakterze przestrzeni publicznej, dla której ustala się następujące wymagania:

- 1) nakaz stosowania w zagospodarowaniu terenu:
  - a) wysokiej jakości rozwiązań kompozycyjnych i funkcjonalno-przestrzennych,
  - b) elementów małej architektury (oświetlenie, ławki, stojaki dla rowerów, akcenty plastyczne typu: rzeźba, brama itp.) o wysokich walorach plastycznych i materiałowych oraz jednorodnej stylistyce,
  - c) nawierzchni zakomponowanych plastycznie (np. zróżnicowanych fakturowo, kolorystycznie);
- 2) na terenie oznaczonym symbolem **1ZP** zakaz lokalizacji reklam nie związanych z funkcjonowaniem parku, z dopuszczeniem reklam sponsora terenowych urządzeń i obiektów sportu i rekreacji o formacie nośnika nie większym niż 2 m<sup>2</sup>.

## Rozdział 4 SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

### § 12

1. Odstępuje się od ustalania szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Ustala się:
  - 1) dla terenów oznaczonych symbolem **2U** i **3KDX/ZP** zakaz podziału na działki;

Rada Miasta Tychy

- 2) dla terenu oznaczonego symbolem **1ZP** dopuszczenie wydzielenia działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, usługi, terenowe urządzenia i obiekty sportu i rekreacji oraz obsługę komunikacyjną, w tym miejsca postojowe, przy czym dla zabudowy usługowej:
  - a) dopuszcza się wydzielenie nowych działek wyłącznie w strefie dopuszczonej lokalizacji usług oznaczonej na rysunku planu,
  - b) powierzchnia nowo wydzielanej działki to min 420 m<sup>2</sup>.

## **Rozdział 5**

### **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

#### **§ 13**

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) nakaz stosowania urządzeń oczyszczających wody opadowe z dróg i parkingów przed ich wprowadzeniem do środowiska;
- 2) nakaz podłączenia nowej zabudowy do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 3) drzewa sadzone na terenie trawników powinny mieć formy naturalne, natomiast drzewa sadzone wzdłuż ciągów pieszych w odległości mniejszej niż 1,5 m – formę drzew alejowych;
- 4) dla potrzeb ochrony przed hałasem przyjmuje się dla terenu o symbolu **1ZP** dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych - jak dla „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych”.

## **Rozdział 6**

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

#### **§ 14**

Ustala się następujące zasady ogólne:

- 1) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu i korekty przebiegu istniejących projektowanych sieci oraz lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w sposób umożliwiający realizację przeznaczenia terenu i innych ustaleń w planie;
- 2) nakaz uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenów przyległych do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - wynikających z obowiązujących przepisów.

#### **§ 15**

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) jako źródło zasilania odbiorców istniejący wodociąg zlokalizowany w granicach planu: Ø 160 mm;
- 2) dopuszczenie dostawy wody z wodociągu Ø 300 mm zlokalizowanego w ulicy Stoczniovców;
- 3) pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę na cele bytowo-komunalne oraz na potrzeby zabezpieczenia przeciwpożarowego (urządzeń hydrantowych) dla terenów wyznaczonych w planie.

#### **§ 16**

W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych kolektorem „Południowym” do istniejącej mechaniczno – biologicznej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Urbanowicach, poza granicą planu, poprzez istniejącą grawitacyjną kanalizację sanitarną Ø 800 mm i Ø 400 mm zlokalizowaną w granicach planu.

#### **§ 17**

W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych istniejącym w granicach planu mieszanym systemem kanalizacji deszczowej, który tworzą:
  - a) zamknięte kanały deszczowe Ø 100, 500, 600 i 1200 mm,

Rada Miasta Tychy

- b) otwarty ciek powierzchniowy i oczka wodne,
- c) piaskownik;
- 2) utrzymanie istniejącego systemu regulacji poziomu wód deszczowych z zastosowaniem rur przelewowych PCV 160 mm;
- 3) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych do kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ul. Stoczniowców i ul. Jaśkowskiej.

#### **§ 18**

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) dostawę gazu z istniejących gazociągów zlokalizowanych w granicach planu: średniego ciśnienia Ø 400 mm lub niskiego ciśnienia Ø 300 mm i Ø 160 mm;
- 2) dopuszcza się dostawę gazu z gazociągów zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania, w zależności od usytuowania odbiorców.

#### **§ 19**

W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się dostawę ciepła z miejskiej sieci ciepłowniczej zlokalizowanej w granicach i w bezpośrednim sąsiedztwie planu, po dobudowie odpowiednich przyłączy.

#### **§ 20**

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) dostawę mocy i energii elektrycznej w oparciu o istniejący układ sieci i urządzeń elektroenergetycznych na poziomie średnich napięć 20 kV tj.:
  - a) istniejące stacje transformatorowe 20/0,4 kV zlokalizowane poza obszarem planu:
    - M-0803 „Tychy H-117” z zamontowanym transformatorem o mocy 315 kVA,
    - M-00934 „Tychy H-321” z zamontowanym transformatorem o mocy 400 kVA,
  - b) kablową linię elektroenergetyczną 20 kV;
- 2) bezpośrednią obsługę odbiorców z istniejącej w obszarze opracowania kablowej linii niskiego napięcia 1 kV wyprowadzonej z w/w stacji i projektowanej linii niskiego napięcia w wykonaniu kablowym;
- 3) dopuszczenie wymiany transformatorów zamontowanych w stacjach, o których mowa w pkt. 1 na transformatory o większej mocy, stosownie do potrzeb.

#### **§ 21**

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w zakresie telekomunikacji:

- 1) rozwój telekomunikacji w oparciu o istniejącą sieć oraz rozbudowę i budowę nowych sieci i urządzeń, dopuszczając możliwość obsługi przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci;
- 2) realizację obiektów telekomunikacyjnych w ilości odpowiadającej potrzebom planowanej inwestycji;
- 3) na nowych terenach budowlanych ustala się prowadzenie linii teletechnicznych w kanalizacji teletechnicznej, bądź w postaci kabli ziemnych.

#### **§ 22**

Ustala się zasady gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wg zasad określonych w „Planie gospodarki odpadami na terenie miasta Tychy”.

### **Rozdział 7**

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

#### **§ 23**

W obszarze objętym granicami planu:

Rada Miasta Tychy



- 1) dla terenu oznaczonego symbolem **2U** ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu, w wysokości **30%**;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami **1ZP** i **3KDZ/ZP** nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

## **Rozdział 8 PRZEPISY KOŃCOWE**

### **§ 24**

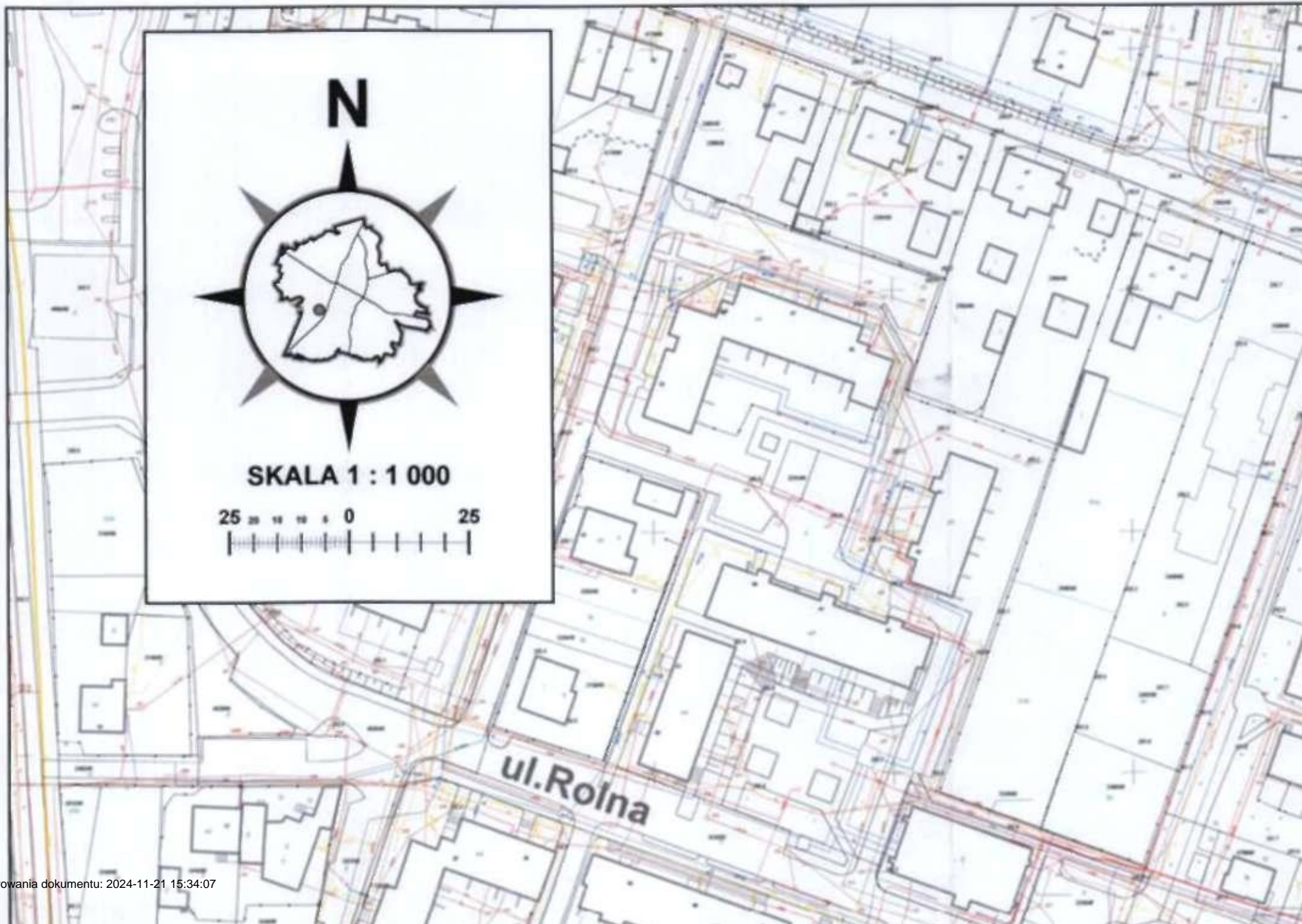
Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

### **§ 25**

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

Przewodniczący  
Rady Miasta Tychy

/-/ mgr Zygmunt Marczuk



**N**



**SKALA 1 : 1 000**



**ul. Rolna**



OZNACZENIA



Granice opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego Park Jaworek w Tychach

GRANICE MIASTA

TERENY OTWARTE

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

TERENY ZAINWESTOWANE

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

ZMIANY "STUDIUM ..."



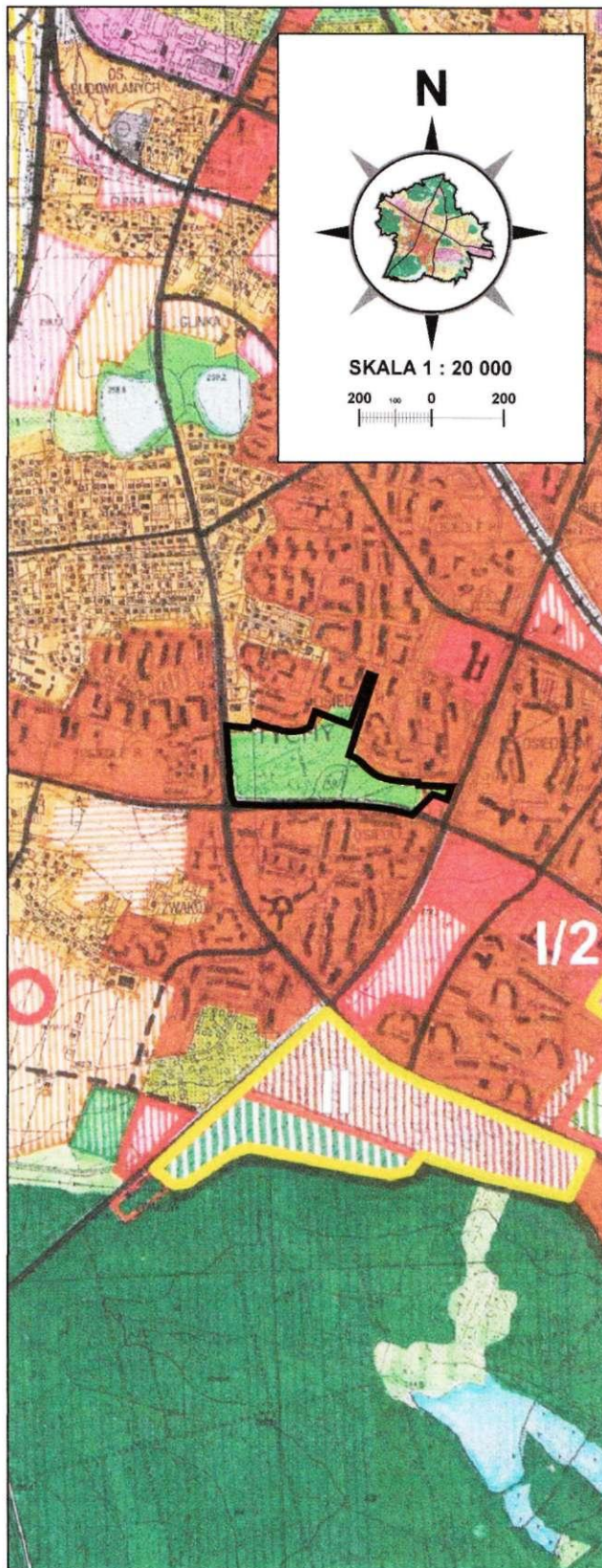
GRANICE TERENÓW OBJĘTYCH ZMIANAMI W TYM:

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

# ZAŁĄCZNIK NR 2

DO UCHWAŁY NR 0150/XLIII/PAP/10  
RADY MIASTA TYCHY  
Z DNIA 28.10.2010r.

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



**Załącznik nr 3**  
**do Uchwały Nr 0150/XLII/979/10**  
**Rady Miasta Tychy**  
**z dnia 29 kwietnia 2010 r.**

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag**  
**do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**dla obszaru obejmującego Park Jaworek w Tychach**

1. Na podstawie art. 20 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DZ.U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego Park Jaworek w Tychach wniesione zostały następujące uwagi:
  - 1) uwaga – z dnia 3 marca 2010 r. (data wpływu: 5 marca 2010 r.) złożona przez Pana **B B**, zam. przy ul. Reja Tychach - dotycząca:
    - a) wprowadzenia nakazu zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów w obszarach 1ZP i 2U w liczbie jak dla samochodów,
    - b) zmiany przeznaczenia obszaru 3KDX/ZP opisanego w § 10 ust. 1 pkt 1 z „ciągu pieszego z zielenią urządzoną” na „ciąg pieszo-rowerowy z zielenią urządzoną” (termin do zmiany w § 10 ust. 2 pkt 1, 2, 4 oraz § 11),
    - c) wprowadzenie w § 10 ust. 2 pkt 4 nakazu powiązania ww. ciągu pieszo-rowerowego z ciągiem pieszym ul. Honoraty poprzez jego odchylenie w kierunku zachodnim, tak by przejście/przejazd na ciąg ul. Honoraty następowało w prostej linii,
    - d) wprowadzenie dla obszaru 3KDX/ZP nakazu zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów przy obiektach usługowych wg normatywu jak dla pozostałych obszarów,
    - e) wprowadzenie w § 11 pkt 1 nakazu stosowania stojaków rowerowych w formie zbliżonej do odwróconej litery U, mocowanych trwale do podłoża, ustawionych w miejscu bliskim celowi podróży, zapewniającym wygodny dostęp i możliwość doglądu przez właściciela;
  - 2) uwaga – z dnia 14 kwietnia 2010 r. (data stempla pocztowego: 14 kwietnia 2010 r., data wpływu: 19 kwietnia 2010 r.) złożona przez Panią Katarzynę Dworską (Kancelaria Adwokacka, 40-005 Kalowice, ul. Stanisława Moniuszki 2/4) adwokata działającego jako pełnomocnik Państwa **A i A G** zam. przy ul. Gómośląskiej ; 41-403 Chelm Śląski - odnoszących się do działek ewidencyjnych nr 561/48 i 4820/48 położonych w Tychach przy ul. Stoczniowców 70 - dotycząca:
    - a) dopuszczenia możliwości przeznaczenia nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
    - b) usunięcia zapisów ograniczających zakres przeznaczenia terenu zabudowy usługowej,
    - c) zmiany zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, tj:
      - nieprzekraczalnej linii zabudowy,
      - wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – do max. 47%,
      - wysokości zabudowy – do max. 4 kondygnacji, lecz nie więcej niż 13 m,

Rada Miasta Tychy

2. Rada Miasta Tychy postanawia przyjąć uwagi, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit a, b poprzez dokonanie korekty w projekcie tekstu planu polegającej na wprowadzeniu stosownych zapisów, natomiast odrzucić uwagi, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. c, d, e oraz pkt. 2, przedstawiając poniżej uzasadnienie dla uwag odrzuconych:

**ad. ust. 1 pkt 1 lit. c**

Granice obszaru objętego planem zostały wyznaczone w załączniku do uchwały Rady Miasta Tychy w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu dla przedmiotowego obszaru. Nie obejmują one linii rozgraniczających ul. Hierowskiego, jak również ciągu pieszego w ul. Honoraty. Ponieważ zapisy planu odnoszące się mogą jedynie do obszaru objętego tym planem proponowane rozwiązania nie są możliwe do uwzględnienia i nie mogą stanowić ustaleń planu w tak przyjętych granicach.

Ustalenia przedmiotowego planu nie „blokuje” możliwości odchylenia ścieżki pieszej czy rowerowej, gdyż wyznaczono w nim jedynie kierunek głównych powiązań pieszych z otoczeniem. Nie nakazano jednak zachowania istniejącego przebiegu tych ciągów. Przebiegi te mogą ulegać korektom np. w wyniku rozwiązań projektowych w zakresie zagospodarowania terenu, niemniej jednak sam kierunek powiązań musi być zachowany.

**ad. ust. 1 pkt 1 lit. d**

Na ww. terenie dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury - zgodnie z zasadami zapisanymi w Rozdziale 3 planu – a takimi są również stojaki dla rowerów.

Miejsca postojowe na rowery dla obsługi istniejących usług zlokalizowanych poza obszarem objętym granicami planu mogą być realizowane zarówno na terenie 3KDX/ZP, jak również na terenie bezpośrednio przylegającym do tych usług i ich stref wejściowych od strony zachodniej.

W związku z powyższym w ustaleniach planu nie wprowadzono nakazu realizacji miejsc postojowych na rowery, lecz dopuszczono możliwość ich lokalizacji pozostawiając wybór właścicielom w dostosowaniu tych elementów do układu funkcjonalnego lokalu usługowego (m.in. w zależności od lokalizacji wejścia do usługi).

W celu uczynienia zapisów dotyczących elementów małej architektury należy rozszerzyć katalog tych elementów, wskazany w § 11 pkt 1 lit. b projektu tekstu planu, o przywołane stojaki.

Nakaz w tym zakresie może być egzekwowalny jedynie w przypadku realizacji nowych usług lub zmiany sposobu użytkowania istniejących lokali położonych w obszarze planu. Natomiast ustalenia projektu planu na przedmiotowym terenie nie dopuszczają możliwości realizacji usług. Możliwa jest jedynie lokalizacja sezonowych ogródków gastronomicznych, lecz stanowią one tylko tymczasowe elementy zagospodarowania terenu.

**ad. ust. 1 pkt 1 lit. e**

W kompetencjach planu miejscowego nie mieści się nakaz stosowania stojaków na rowery o wybranej, wskazanej formie zbliżonej do litery „U”. Stojaki takie stanowią elementy małej architektury i jako takie dopuszczone są w obszarze objętym planem. Wybór elementów małej architektury nastąpi w momencie sporządzania projektu zagospodarowania parku. Na etapie opracowywania planu brak uzasadnienia dla narzucania typu stojaków. O możliwości dopuszczenia do ich stosowania zadecydują wymagania dotyczące bezpieczeństwa użytkowników.

**ad. ust. 1 pkt 2**

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 9 ust. 4) ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Przedmiotowa nieruchomości zlokalizowana jest w obszarze, który w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy” z późn. zm. przeznaczony został pod „tereny zieleni

Rada Miasta Tychy

urządzonej (parki, skwery, zieleńce)". W obrębie tych terenów „Studium...” dopuszcza „budowę obiektów usługowych i urządzeń związanych z rekreacją i sportem”. W projekcie planu wyznaczono tereny, na których dopuszcza się lokalizację takich usług. Biorąc pod uwagę powyższe w projekcie planu przedmiotowy teren nie może zostać przeznaczony na cele inne niż określono w obowiązującym „Studium...”. Brak zgodności wnioskowanego przeznaczenia z ustaleniami „Studium...” wyklucza możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

**Załącznik nr 4  
do Uchwały Nr 0150/XLII/979/10  
Rady Miasta Tychy  
z dnia 29 kwietnia 2010 r.**

## **Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy**

**o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji  
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy,  
zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru obejmującego Park Jaworek w Tychach**

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

- 1) Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Tychy, wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego Park Jaworek w Tychach zalicza się budowę na terenie 1ZP linii elektroenergetycznej na potrzeby oświetlenia głównego ciągu pieszego, łączącego wschodnie i zachodnie wejście do parku oraz budowę nowego ciągu pieszego od wschodniego wejścia do części centralnej parku.
- 2) Inwestycja wymieniona w pkt 1 będzie finansowana z budżetu Gminy Tychy
- 3) Jako źródło finansowania dopuszcza się również środki zewnętrzne.

Rada Miasta  
Tychy