UCHWAŁA NR 0150/509/2000
RADY MIASTA TYCHY
z dnia 12 października 2000 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy na terenie zawartym pomiędzy ulicami: Czarną, Oświęcimską, Bratków, potokiem przepływającym przez Farskie Łąki

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 i art.40 ust 1, art. 42 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 z późn. zm.) oraz art. 7 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.) na wniosek Zarządu, po zaopiniowaniu przez Komisję Inicjatyw Lokalnych

Rada Miasta Tychy

uchwala

zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy zatwierdzonego uchwałą Nr 57/94 Rady Miejskiej w Tychach z dnia 17.11.1994 r.

Rozdział I
Przepisy ogólne.

§1

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

§2

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

§3

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

§4

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1. rysunku planu - należy rozumieć przez to rysunek planu w skali 1 : 2000 sporządzony na mapie sytuacyjno - wysokościowej,
2. przepisach szczególnych - należy rozumieć przez to przepisy ustaw, innych niż ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym wraz z aktami wykonawczymi do nich,
3. przeznaczeniu podstawowym - należy rozumieć przez to ustalony w planie sposób zagospodarowania terenów w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby użytkowania określone jako dopuszczalne,
4. przeznaczeniu dopuszczalnym - należy rozumieć przez to ustalony w planie sposób użytkowania terenu lub jego części, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w planie.

Rozdział II
Przeznaczenie teren u objętego zmianą planu

§5

1. Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu:
   1) tereny wolnostojącej zabudowy jednorodzinnej - oznaczone symbolem **MN,**
   2) tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami na działce - oznaczone symbolem **MU** i **MU.1**
   3) tereny stacji paliw - oznaczone symbolem **KS,**
   4) tereny usług komercyjnych - oznaczone symbolem **U**,
   5) tereny upraw polowych - oznaczone symbolem **RP**,
   6) tereny komunikacji - oznaczone symbolem **G** - droga główna, **Z -** droga zbiorcza**, L** - droga lokalna, **D, DX, D/KS** - droga dojazdowa,
   7) tereny zieleni przydomowej - oznaczone symbolem **Zd**
2. Tereny wymienione w ust. 1 mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z podstawowym przeznaczeniem lub też częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego.

Rozdział III
Przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej MN

§6

1. Podstawowym przeznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej MN jest wolnostojąca zabudowa jednorodzinna.
2. Dopuszcza się zabudowę bliźniacza, szeregową oraz atrialną.
3. Warunkiem dopuszczenia form zabudowy, o których mowa w ust. 2 jest przejęcie ścieków przez miejski system kanalizacji oraz utrzymanie minimalnej powierzchni zieleni wynoszącej 40% powierzchni działki.

Rozdział IV
Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów MN

§7

Ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego:

1. Wskaźnik intensywności zabudowy terenu brutto
   1.1. dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej:
      a) minimalny - 0,10,
      b) maksymalny - 0,27, ale nie więcej niż 15 mieszkań/ha,
   1.2. dla zabudowy szeregowej, atrialnej i bliźniaczej:
      a) minimalny - 0,27,
      b) maksymalny - 0,38, przy czym minimalna powierzchnia działki wynosi 450 m^2,
2. Możliwe jest wznoszenie na działce budynków gospodarczych, przy czym minimalna powierzchnia zieleni dla jednej działki winna wynosić 40% jej powierzchni.
3. Dopuszcza się zabudowę gruntów położonych przy wytyczonych ulicach, bądź stanowiących luki budowlane na zasadach odbiegających od ustalonych wskaźników intensywności zabudowy i udziału powierzchni zieleni na działce, o których mowa w ust.1 i 2
4. Dla zabudowy mieszkaniowej ustala się wysokość zabudowy wynoszącą dwie kondygnacje naziemne wraz z użytkowym poddaszem.
5. Dla budynków gospodarczych i garaży ustala się wysokość zabudowy wynoszącą jedną kondygnację naziemną.
6. Ustala się minimalny zakres inżynieryjnego uzbrojenia terenu -
   1) ulica o utwardzonej nawierzchni, stosownie do klasyfikacji ustalonej planem

zagospodarowania przestrzennego miasta,
2) zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych wodociągów, po uzyskaniu warunków technicznych podłączenia od gestora sieci, w oparciu „Schemat rozwoju sieci wodociągowych dla miasta Tychy" opracowany w 1998r.
3) zaopatrzenie w energię elektryczną, poprzez realizację stacji transformatorowych oraz sieci energetycznych realizowanych zgodnie z zaistniałymi potrzebami,
4) lokalizację stacji transformatorowych, o których mowa w pkt 4 w postaci obiektów wbudowanych lub wolnostojących, w rejonach wskazanych na rysunku planu. Uściślenie lokalizacji nastąpi w rozwiązaniach technicznych oraz w branżowych planach rozwoju.
5) przebieg kabli energetycznych w obrębie linii rozgraniczających dróg, o których mowa w §24.
6) odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej poprzez istniejące lub projektowane kolektory sanitarne, po uzyskaniu warunków technicznych podłączenia, w oparciu o „Schemat rozwoju kanalizacji sanitarnej" opracowany w XII 1997r, lub do oczyszczalni lokalnych.
Do czasu realizacji miejskiego systemu kanalizacji dopuszcza się unieszkodliwienie ścieków w obrębie własnej działki budowlanej.

Rozdział V
Przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami na działce MU i MU1

§8

1. Podstawowym sposobem zagospodarowania terenu MU i MU1 jest zamieszkanie połączone z usługami komercyjnymi na wspólnej działce.
2. W indywidualnych przypadkach dopuszcza się zabudowę mieszkaniową bez usług na działce, w tym małe domy mieszkalne.
3. Dopuszcza się zabudowę usługową oraz drobne zakłady produkcyjne bez zamieszkiwania, usługi związane z obsługą ruchu komunikacyjnego, z wykluczeniem stacji paliw oraz handel z wykluczeniem hipermarketów i obiektów wielkogabarytowych.
4. Zakazuje się lokalizacji działalności pogarszających lub mogących pogorszyć stan środowiska przyrodniczego, środowiska zamieszkania, zdrowia ludzi oraz zwiększających natężenie ruchu w istniejącym układzie komunikacji kołowej w stopniu zagrażającym przepustowości tego układu.

Rozdział VI
Zasady ukształtowania zabudowy i urządzenia terenu MU i MU1

§9

Ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego:

1. Wskaźnik intensywności zabudowy terenu brutto
   1.1. dla zabudowy jednorodzinnej z usługami komercyjnymi na wspólnej działce:
   a) minimalny - 0,27,
   b) maksymalny - 0,38,
   1.2. dla zabudowy wielorodzinnej w postaci małych domów mieszkalnych:
   a) minimalny - 0,38,
   b) maksymalny - 0,52.
2. Minimalna powierzchnia zieleni dla jednej działki wynosi:
   - dla zabudowy jednorodzinnej z usługami na działce - 25%,
   - dla zabudowy wielorodzinnej w postaci małych domów mieszkalnych - 2-krotną wielkość powierzchni budynków w zewnętrznym obrysie murów, lecz nie mniej niż 35m^2 na jedno mieszkanie,
   - dla zabudowy usługowej oraz drobnych zakładów produkcyjnych, o których mowa w §8 ust.3 - 20%.
3. Maksymalna wysokość nowo wznoszonej zabudowy mieszkaniowej wynosi dwie kondygnacje naziemne wraz z użytkowym poddaszem, a zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej max 10 m.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem MU1 dopuszcza się zabudowę mieszkaniowo-usługową, oraz mieszkaniową w postaci małych domów mieszkalnych o wysokości 4 kondygnacje naziemne.
5. Uciążliwość działalności prowadzonej w komercyjnych obiektach usługowych nie może przekraczać granicy działki oraz obniżać atrakcyjności otoczenia.
6. Działki, w obrębie których prowadzona jest działalność gospodarcza związana z wykorzystaniem terenu działki, budynku gospodarczego lub części budynku mieszkalnego wydzielonego dla funkcji gospodarczej, winny posiadać urządzony pas zieleni izolującej w postaci minimum jednego szpaleru drzew lub krzewów zimotrwałych.
7. W ukształtowaniu zespołów zabudowy i zagospodarowaniu terenów należy zapewnić ciągłość przestrzenną terenów biologicznie czynnych.
8. Ustala się minimalny zakres inżynieryjnego uzbrojenia terenu jak w rozdziale IV , §7, ust.6

Rozdział VII
Zasady i warunki podziału terenów na działki hodowlane

§10

Dla nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje:

1) zasada realizacji obsługi komunikacyjnej z drogi o niższej klasie,
2) dla zespołu działek ograniczenie wjazdów bramowych na rzecz obsługi komunikacyjnej ze wspólnej drogi dojazdowej lub sięgacza.

Rozdział VIII
Przeznaczenie terenów stacji paliw KS

§11

1. Podstawowym sposobem zagospodarowania terenów oznaczonym symbolem KS jest lokalizacja stacji paliw, przy uwzględnieniu warunków wynikających z przepisów szczególnych.

Rozdział IX
Warunki zagospodarowania terenów KS

§12

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

Rozdział X
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej terenów KS

§13

Ustala się minimalny zakres inżynieryjnego uzbrojenia terenu jak w rozdziale IV , §7, ust.6.

Rozdział XI
Przeznaczenie terenów usług komercyjnych U

§14

1. Podstawowym sposobem zagospodarowania terenów, o których mowa w §5 ust. 1 pkt 4 są usługi komercyjne i handel.
2. Wyklucza się stacje paliw oraz usługi i inwestycje pogarszające lub mogące pogorszyć stan środowiska przyrodniczego zgodnie ze stosownymi przepisami szczególnymi w tym zakresie.

Rozdział XII
Zasady kształtowania zabudowy i urządzenia terenu usług komercyjnych U

§15

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

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

§16

Obsługę komunikacyjną terenu U ustala się poprzez projektowane skrzyżowanie z ul. Oświęcimską.

§17

1. Rodzaj i charakter zagospodarowania terenu usług komercyjnych winien uwzględniać skuteczna ochronę sąsiednich terenów mieszkaniowych.
2. Uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekraczać granicy posiadanego terenu.

§18

Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane przy zachowaniu ustaleń podanych w Rozdziale VII.

Rozdział XIII
Zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu usług komercyjnych U

§19

1. Forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki winny być kształtowane w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu, w celu:
   1) harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie, uwzględniając ich położenie oraz ekspozycję w perspektywie z ciągów komunikacyjnych,
   2) wzbogacenia walorów estetycznych lokalnego krajobrazu.
2. Ustala się max wysokość budynków:
   1) od 1 do 2 kondygnacji naziemnych wraz z użytkowym poddaszem,
3. W elewacjach budynków usługowych należy przewidzieć miejsca na reklamę lub szyld w celu uniknięcia nadmiaru znaków i informacji jako elementów wolnostojących wzdłuż dróg, zaburzających ład przestrzenny.
4. Współczynnik trwałego zainwestowania terenu działki nie powinien przekroczyć 70% wliczając w to powierzchnie podjazdów, placów itp. pokryte nawierzchnią utwardzoną.

§20

Ustala się minimalny zakres inżynieryjnego uzbrojenia terenu jak w rozdziale IV, §7, ust.6

Rozdział XIV
Przeznaczenie terenów upraw polowych RP

§21

Podstawowym sposobem użytkowania terenów, o których mowa w §5 ust. 1 pkt 5 są uprawy rolne.

Rozdział XV
Zasady zagospodarowania terenów RP

§22

Dopuszcza się możliwość realizacji sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania kryteriów ekologicznych oraz wykazania ekonomicznej opłacalności planowanej trasy lub lokalizacji.

§23

Sposób prowadzenia nowych przewodów infrastruktury technicznej winien w maksymalnym stopniu uwzględniać strukturę własności oraz obsługę pól.

Rozdział XVI
Przeznaczenie terenów komunikacji

§24

Ustala się, wg oznaczeń na rysunku planu, linie rozgraniczające dróg klasy:
- głównej (G) w pasach o szerokości 50 m,
- zbiorczej (Z) w pasach o szerokości 20 m i 25 m,
- dróg lokalnych (L) w pasach o szerokości 12 m,
- dróg dojazdowych (D) w pasach szerokości 8 i 10 m,
- dróg dojazdowych (DX) w pasach szerokości 20 m,
- dróg dojazdowych D/KS w pasach szerokości 12 m.

§25

1. W obrębie linii rozgraniczających, o których mowa w §24:
   1) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu.
   2) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu - pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg.
2. W obrębie linii rozgraniczających dróg dojazdowych oznaczonych na symbolem DX dopuszcza się lokalizację czasowych miejsc postojowych.

§26

1. Ustala się trasę kompleksowej przebudowy drogi gminnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem G (do parametrów drogi dwuprzestrzennej 2/2 stosownie do szczegółowych rozwiązań projektowych).
2. Rozwiązania projektowe, o których mowa w ust. 1 winny uwzględniać zabezpieczenia minimalizujące uciążliwość trasy w postaci ekranów akustycznych.

§27

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

Rozdział XVII
Przeznaczenie terenów zieleni przydomowej Zd

§28

Podstawowym przeznaczeniem użytkowania terenów oznaczonych symbolem Zd są sady i ogrody przydomowe.

Rozdział XVIII
Warunki zagospodarowania terenów Zd

§29

Ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych na terenach oznaczonych symbolem Zd.

Rozdział XIX
Tereny podlegające ochronie

§30

1. Ustala się ochronę zasobów środowiska przyrodniczego obejmujących pasmo obniżenia dolinnego wzdłuż potoku przepływającego przez Farskie Łąki, użytkowanego jako użytki rolne i oznaczonego symbolem RP.
2. Dla pasma obniżenia dolinnego, o którym mowa w §29 ust 1 wprowadza się zakaz realizacji zabudowy.
3. Dla terenów strefy ochronno-sanitarnej wokół cmentarza komunalnego obowiązują zasady zagospodarowania według odrębnych przepisów prawnych.

Rozdział XX
Warunki zagospodarowania terenu z punktu widzenia ochrony środowiska przyrodniczego oraz prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody

§31

Ustala się obowiązek stosowania procesów technologicznych najmniej uciążliwych dla środowiska zgodnie z obowiązkiem nałożonym na inwestora w aktualnie obowiązujących przepisach z zakresu ochrony środowiska.

§32

Wpływy zamierzonej działalności gospodarczej nie mogą przekraczać granic działki inwestycji oraz stanowić uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej.

§33

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

§34

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

§35

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

§36

Ustala się obowiązek zapewnienia pracom ziemnym nadzoru archeologicznego.

Rozdział XXI
Określenie stawek procentowych służących naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu

§ 37

Zgodnie z art. 10, ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym z późniejszymi zmianami przyjmuje się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związaną z uchwaleniem planu dla terenów objętych zmianą planu równą 0%.

Rozdział XVII
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 38

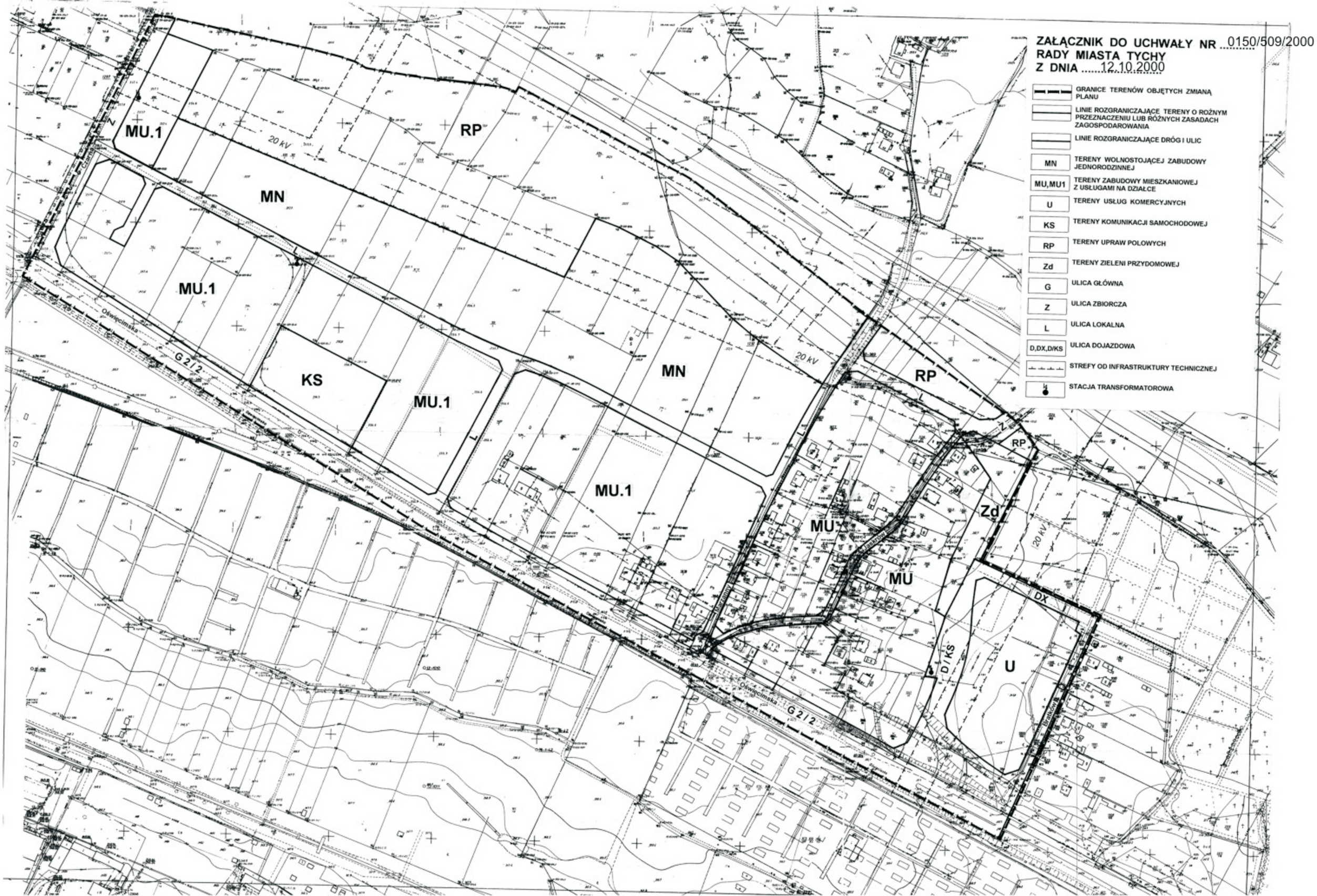
1. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc przepisy Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tychy, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej nr 57/94 z dnia 17 listopada 1994 r., ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Katowickiego nr 15 z dnia 16 grudnia 1994 r., poz. 205 a dotyczące terenu objętego zmianą planu.
2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta w Tychach.

§39

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta.

§40

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


ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY NR 0150/509/2000
RADY MIASTA TYCHY
Z DNIA 12.10.2000
GRANICE TERENÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ PLANU
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG I ULIC
MN TERENY WOLNOSTOJĄCEJ ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ
MU,MU1 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z USŁUGAMI NA DZIAŁCE
U TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH
KS TERENY KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
RP TERENY UPRAW POLOWYCH
Zd TERENY ZIELENI PRZYDOMOWEJ
G ULICA GŁÓWNA
Z ULICA ZBIORCZA
L ULICA LOKALNA
D,DX,D/KS ULICA DOJAZDOWA
STREFY OD INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
STACJA TRANSFORMATOROWA
MU.1
RP
MN
MU.1
KS
MU.1
MN
RP
MU.1
MU
MU
Zd
U
DX
D/KS
20 kV
Oświęcimska
G 2/2
Czarna
Jaskrów
Bratków