

**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**

Ilekcroć 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 przejście 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<sup>2</sup>,
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 inżynierskiego 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 wodociagowych 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<sup>2</sup> 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 inżynierskiego 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 inżynierskiego 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 skuteczną 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 urządzenia 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 inżynierskiego 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 symbole 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 naliczeniu 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.








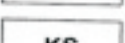
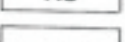
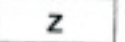
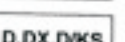
### **§39**

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 POŁOWYCH
-  Zd TERENY ZIELENI PRZYDOMOWEJ
-  G ULICA GŁÓWNA
-  Z ULICA ZBIORCZA
-  L ULICA LOKALNA
-  D, DX, DKS ULICA DOJAZDOWA
-  STREFY OD INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
-  STACJA TRANSFORMATOROWA

