

**Uchwała Nr 0150/X./186./2003**  
**Rady Miasta Tychy**  
**z dnia 26 czerwca 2003 r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy dla terenów położonych w dzielnicy Wartołowiec**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591z 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 Prezydenta, po zaopiniowaniu przez Komisję Inicjatyw Lokalnych i Ładu Przestrzennego

**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. dla terenów położonych w dzielnicy Wartołowiec o powierzchni :

- 11.9640 ha - teren przedstawiony na załączniku nr 1
- 9.1666 ha - teren przedstawiony na załączniku nr 2
- 3.6411 ha - teren przedstawiony na załączniku nr 3.

**Rozdział I**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy obejmuje tereny, zgodnie z oznaczeniami na rysunkach planu.
2. Rysunki planu obowiązują w zakresie określonym niniejszą uchwałą.

**§ 2.**

Integralną częścią niniejszej uchwały są rysunki planu w skali 1 : 2000, stanowiące załączniki graficzne nr 1 ÷ 3 .

**§ 3.**

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.

**§ 4.**

Illekróć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1. **rysunkach planu** - należy rozumieć przez to rysunki planu w skali 1 : 2000 sporządzone na mapach sytuacyjno-wysokościowych , stanowiące integralną część niniejszej uchwały ,
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,
5. **planie** – należy rozumieć przez to niniejszą zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy,
6. **czasowym składowaniu materiałów** – należy rozumieć przez to składowanie związane wyłącznie ze świadczonymi usługami transportowymi, o których mowa w § 5 ust. 4 - t.j. składowanie pomiędzy kolejnymi dostawami a ich bieżącą dystrybucją do odbiorców,
7. **inżynierskim wyposażeniem terenu** - należy rozumieć przez to obsługę komunikacyjną oraz wyposażenie w sieci infrastruktury technicznej.

## Rozdział II

### Przeznaczenie terenów objętych zmianą planu

#### § 5.

1. Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu :
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej – oznaczone na rysunkach planu symbolem **MN** i **MN.1** ,
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług - oznaczone na rysunku planu symbolem **MU** ,
  - 3) tereny upraw polowych – oznaczone na rysunkach planu symbolem **RP** ,
  - 4) tereny komunikacji - oznaczone na rysunku planu symbolami **Z** – droga zbiorcza, **L** – droga lokalna, **D** – droga dojazdowa, **DX** – ciąg pieszo-jezdny.
2. Przeznaczeniem podstawowym terenów oznaczonych symbolami **MN** i **MN.1** jest zabudowa mieszkaniowa .
3. Przeznaczeniem dopuszczalnym terenów **MN** i **MN.1** są działalności usługowo-wytwórcze realizowane w powiązaniu z zamieszkiwaniem z wykluczeniem :
  - 1) handlu hurtowego,
  - 2) usług motoryzacyjnych,
  - 3) usług gastronomicznych,
  - 4) wszelkich działalności i usług , których prowadzenie wiąże się z obsługą taborem samochodowym powyżej 2,5 t.
4. Przeznaczeniem podstawowym terenu oznaczonego symbolem **MU** jest zabudowa mieszkaniowa wraz z adaptacją istniejących usług transportowych.
5. Przeznaczeniem dopuszczalnym terenu **MU** jest :
  - a) czasowe składowanie materiałów budowlanych,
  - b) realizacja wiat dla taboru samochodowego oraz składowania materiałów budowlanych,
  - c) realizacja wielofunkcyjnych placów o nieprzepuszczalnej nawierzchni.
6. Przeznaczeniem podstawowym terenu oznaczonego symbolem **RP** jest utrzymanie istniejącego użytkowania w postaci upraw rolnych.
7. Przeznaczeniem podstawowym terenów oznaczonych symbolami **Z**, **L**, **D** i **DX** jest obsługa komunikacyjna oraz zapewnienie bezpieczeństwa przeciwpożarowego poprzez realizację dróg o charakterze publicznym.
8. Tereny objęte opracowaniem niniejszej zmiany planu mogą być przeznaczone wyłącznie na cele zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub też częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, jeżeli plan ustala przeznaczenie dopuszczalne.

### Rozdział III

#### Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenów przedstawionych na Załączniku nr 1

##### § 6.

1. Ustala się minimalny zakres inżynierskiego uzbrojenia terenów :
  - 1) drogi o utwardzonej nawierzchni :
    - klasy zbiorczej (**Z**) o szerokości linii rozgraniczających 20 m ;
    - klasy dojazdowej (**D**) o szerokości linii rozgraniczających odpowiednio 6, 8, i 10 m - według oznaczeń na rysunku planu ;
  - 2) zaopatrzenie w wodę z istniejących wodociągów zlokalizowanych wzdłuż istniejących tras komunikacyjnych;
  - 3) odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji miejskiej zrealizowanej wg projektów branżowych w tym zakresie;
  - 4) zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowej położonej w rejonie skrzyżowania ulic Dzwonkowej i Ostróżki.
2. Obsługa terenu w zakresie infrastruktury technicznej, o której mowa w ust. pkt 2, 3 i 4 odbywać się będzie na warunkach określonych w uzgodnieniach branżowych.
3. Do czasu odprowadzenia ścieków do systemu kanalizacji miejskiej dopuszcza się unieszkodliwienie ścieków w obrębie działki budowlanej.
4. Dopuszcza się zmianę lokalizacji stacji transformatorowej w obrębie linii rozgraniczających ul. Dzwonkowej zgodnie z projektem budowlanym jej rozbudowy do parametrów ulicy zbiorczej oraz na warunkach określonych w uzgodnieniach.

### Rozdział IV

#### Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenów przedstawionych na Załączniku nr 2

##### § 7.

1. Ustala się minimalny zakres inżynierskiego uzbrojenia :
  - 1) drogę o utwardzonej nawierzchni klasy lokalnej (**L**) o szerokości linii rozgraniczających 12 m oraz ciąg pieszo-jezdny (**DX**) o szerokości linii rozgraniczających 6 m – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu ;
  - 2) zaopatrzenie w wodę z istniejących wodociągów;
  - 3) odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji miejskiej, zrealizowanej wg opracowań branżowych w tym zakresie;
  - 4) zaopatrzenie w energię elektryczną wg opinii Rejonu Energetycznego Mikołów z dnia 27.08.2001 r. znak RE6/COK/5992/51/01.
2. Obsługa terenu w zakresie infrastruktury technicznej, o której mowa w ust. 1 pkt 2,3 i 4 odbywać się będzie na warunkach określonych w uzgodnieniach branżowych.
3. Do czasu odprowadzenia ścieków do system kanalizacji miejskiej dopuszcza się unieszkodliwienie ścieków w obrębie działki budowlanej.

## Rozdział V

### Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenów przedstawionych na Załączniku nr 3

#### § 8.

1. Ustala się minimalny zakres inżynierskiego uzbrojenia :
  - 1) drogę o utwardzonej nawierzchni klasy dojazdowej (**D**) o szerokości linii rozgraniczających 8,5 m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu ;
  - 2) zaopatrzenie w wodę z istniejących wodociągów;
  - 3) odprowadzenie ścieków do istniejącego kolektora Ø 400 zlokalizowanego wzdłuż ul. Jaskrów;
  - 4) zaopatrzenie w energię elektryczną wg opinii Rejonu Energetycznego Mikołów z dnia 27.08.2001 r. znak RE6/COK/5992/51/01.
2. Obsługa terenu w zakresie infrastruktury technicznej, o której mowa w ust. 1 pkt 2,3 i 4 odbywać się będzie na warunkach określonych w uzgodnieniach branżowych.

## Rozdział VI

### Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów objętych zmianą planu

#### § 9.

Ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego dla terenów oznaczonych symbolami **MN**, **MN.1** i **MU**:

1. Dopuszcza się wznoszenie na działce budynków gospodarczych i garaży, przy czym minimalna powierzchnia zieleni na działce winna wynosić min. 40 % jej powierzchni.
2. Dla zabudowy mieszkaniowej ustala się wysokość zabudowy wynoszącą dwie kondygnacje naziemne wraz z użytkowym poddaszem.
3. Dla budynków gospodarczych i garaży ustala się wysokość zabudowy wynoszącą jedną kondygnację naziemną.
4. Zaleca się, aby nowo realizowana zabudowa nawiązywała do cech architektonicznych stylu regionalnego, zarówno w proporcjach bryły, jak i poprzez zastosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych.
5. W celu zapewnienia separacji wizualnej i estetyki krajobrazu wzdłuż granic terenu **MU** przylegającego do terenów zabudowy mieszkaniowej zaleca się urządzenie zieleni zimotrwałej w postaci pasa o minimalnej szerokości 2 m lub minimum jednego szpaleru drzew.
6. Dla działalności usługowo – wytwórczych, o których mowa w § 5 ust. 3 ustala się następujące zasady zagospodarowania :
  - 1) działalności usługowo-wytwórcze mogą być realizowane wyłącznie w przystosowanej części budynku mieszkalnego bez możliwości wznoszenia na działce odrębnych obiektów służących tym funkcjom,
  - 2) wykorzystanie działki na cele usługowo-wytwórcze może obejmować wyłącznie realizację czasowych miejsc postojowych, w ilości wynikającej z potrzeb, jeżeli prowadzenie działalności wiąże się z pobytem klientów,



- 3) uciążliwość działalności usługowo-wytwórczej nie może przekroczyć obrysu budynku, a sposób zagospodarowania działki, w tym lokalizacje czasowych miejsc postojowych, nie mogą obniżać atrakcyjności otoczenia.

#### **§ 10.**

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

#### **§ 11.**

Ustala się obowiązek zapewnienia większym pracom ziemnym nadzoru archeologicznego.

#### **§ 12.**

Ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych z terenów potencjalnie zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi (tereny placów i dróg) do systemu kanalizacji poprzez separatory.

#### **§ 13.**

Odległości obiektów budowlanych od dróg publicznych liczone od zewnętrznej krawędzi jezdni ustala się na podstawie odrębnych przepisów w tym zakresie po uzyskaniu zgody zarządcy drogi.

#### **§ 14.**

Na terenach objętych strefami ochronnymi od obiektów i sieci infrastruktury technicznej obowiązują zasady zagospodarowania ustalone niniejszym planem oraz zasady stosownie do odrębnych przepisów prawnych w tym zakresie.

### **Rozdział VII**

#### **Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane**

#### **§ 15.**

Ustala się następujące zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane :

- 1) zespół działek obsługiwany drogą dojazdową o charakterze sięgacza winien być zakończony placem do zawracania ;
- 2) w każdym przypadku , gdy istnieje taka możliwość techniczno-terenowa należy ograniczyć liczbę powiązań ulic niższej kategorii z ulicami o wyższej kategorii, a zwłaszcza eliminować dostępność ulic wyższej kategorii poprzez wjazdy bramowe,
- 3) podziały terenów na działki budowlane winny w miarę możliwości uwzględniać obsługę komunikacyjną sąsiednich terenów (na zasadzie wspólnego dojazdu) oraz kształtować walory krajobrazowo-estetyczne przyszłej zabudowy.

### **Rozdział VIII**

#### **Określenie stawek procentowych służących naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem zmiany planu**

### § 16.

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 związanej z uchwaleniem planu.

Stawka ta wynosi :

- |                            |      |
|----------------------------|------|
| 1) dla terenów MN.1        | 30 % |
| 2) dla pozostałych terenów | 0 %  |

## Rozdział IX

### Przepisy przejściowe i końcowe

#### § 17.

1. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc przepisy Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tychy, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Tychach 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 oraz Załącznik nr 8 do Uchwały nr 578/98 Rady Miejskiej w Tychach z dnia 23 kwietnia 1998 r. – ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Katowickiego nr 21 z dnia 27 lipca 1998 r., poz. 257 i Załącznik nr 5 i 6 do Uchwały nr 0150/507/2000 Rady Miasta Tychy z dn.12 października 2000 r. - ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego nr 47 z dnia 30 listopada 2000 r., poz. 674 a dotyczące terenów objętych zmianą planu.

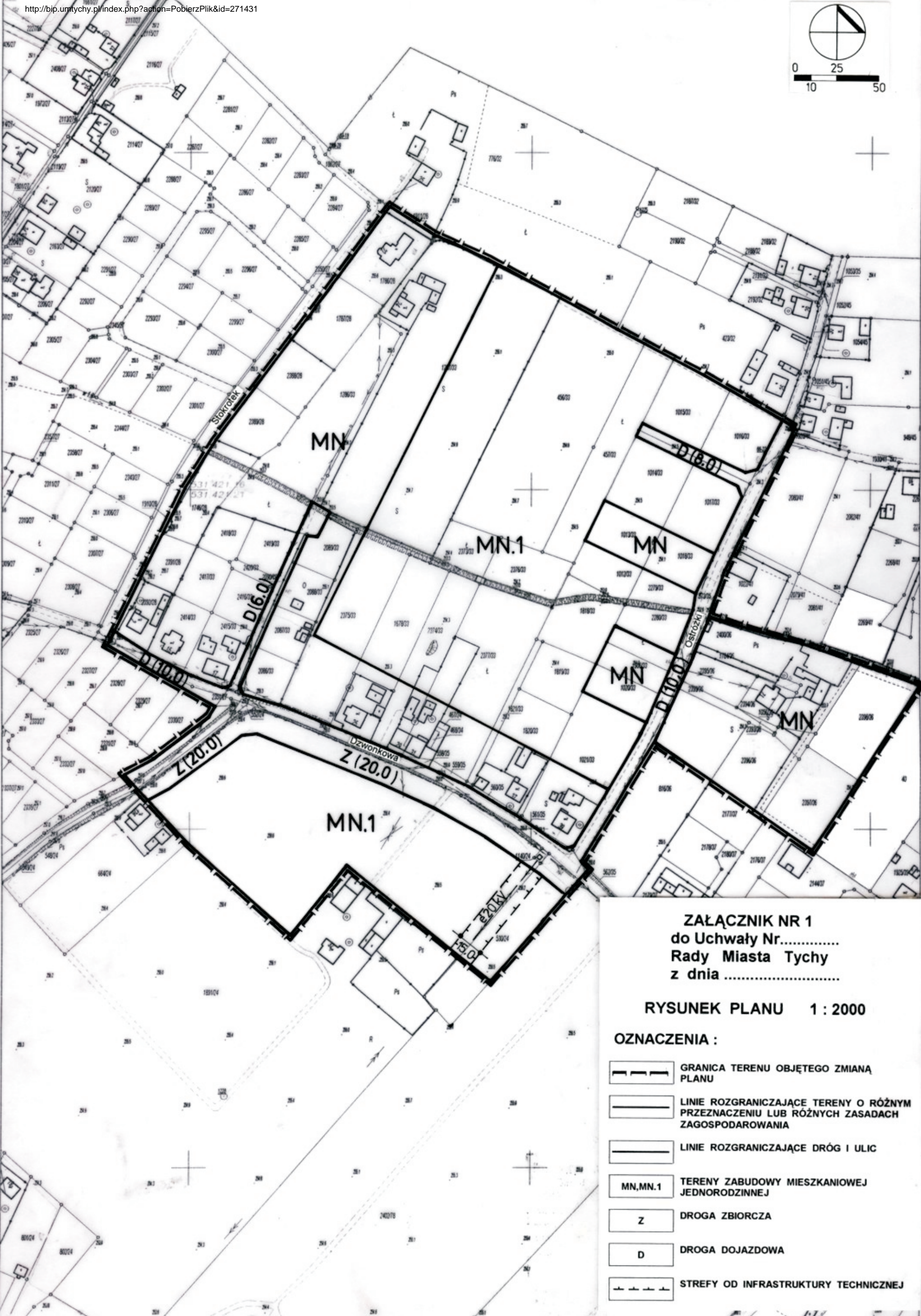
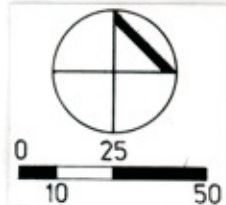
#### § 18.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

#### § 19.

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

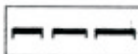

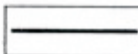

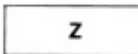






**ZAŁĄCZNIK NR 1**  
do Uchwały Nr.....  
Rady Miasta Tychy  
z dnia .....

**RYSUNEK PLANU 1 : 2000**

**OZNACZENIA :**

-  **GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU**
-  **LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA**
-  **LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG I ULIC**
-  **TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ**
-  **DROGA ZBIORCZA**
-  **DROGA DOJAZDOWA**
-  **STREFY OD INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**






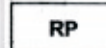
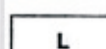
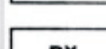
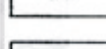
17.04.2002  
*[Handwritten signatures]*

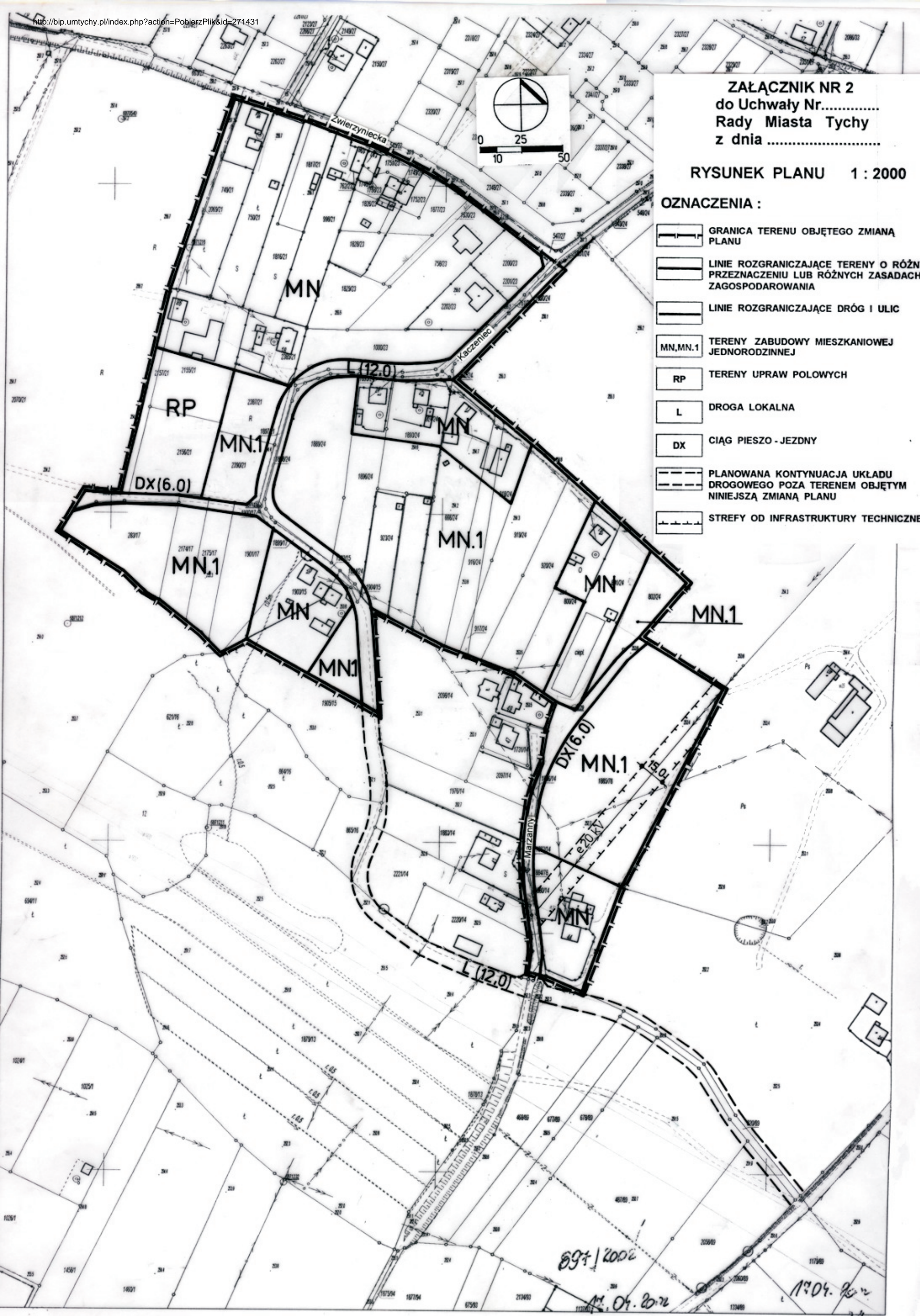


**ZAŁĄCZNIK NR 2**  
**do Uchwały Nr.....**  
**Rady Miasta Tychy**  
**z dnia .....**

**RYSUNEK PLANU 1 : 2000**

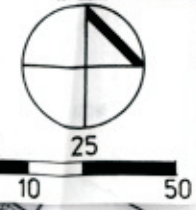
**OZNACZENIA :**

-  GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNY PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG I ULIC
-  TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  TERENY UPRAW POLOWYCH
-  DROGA LOKALNA
-  CIĄG PIESZO - JEZDNY
-  PLANOWANA KONTYNUACJA UKŁADU DROGOWEGO POZA TERENEM OBJĘTYM NINIEJSZĄ ZMIANĄ PLANU
-  STREFY OD INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ



894/2002  
 17.04.2002  
*[Handwritten signatures and initials]*

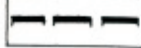



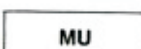
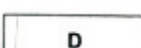






**ZAŁĄCZNIK NR 3**  
**do Uchwały Nr.....**  
**Rady Miasta Tychy**  
**z dnia .....**

**RYSUNEK PLANU 1 : 2000**

**OZNACZENIA :**

-  **GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU**
-  **LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA**
-  **LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG I ULIC**
-  **TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ**
-  **TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z USŁUGAMI NA DZIAŁCE**
-  **DROGA DOJAZDOWA**
-  **PLANOWANA KONTYNUACJA UKŁADU DROGOWEGO POZA TERENEM OBJĘTYM NINIEJSZĄ ZMIANĄ PLANU**
-  **STREFY OD INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

