

UCHWAŁA NR 0150/XXXV/805/09

RADY MIASTA TYCHY

z dnia 29 października 2009 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Tychach w dzielnicy Wygorzele - rowu Wygorzelskiego

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 2001 Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z 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 położonego w Tychach w dzielnicy Wygorzele - rowu Wygorzelskiego, zwany dalej „planem”, którego granice określone są na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 1

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:
Rozdział 1: Przepisy ogólne;
Rozdział 2: Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów;
Rozdział 3: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
Rozdział 4: Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
Rozdział 5: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
Rozdział 6: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
Rozdział 7: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
Rozdział 8: Przepisy końcowe.
2. Ze względu na istniejące uwarunkowania, w obszarze objętym planem nie mają zastosowania wymagania określone obowiązkowym zakresem art.15 ust. 2 pkt 4, 5, 6, 7 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

1. Załącznikami graficznymi do niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 - rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 1000;
 - 2) załącznik nr 2 - wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy” z oznaczeniem granicy obszaru objętego planem.
2. 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.

Rada Miasta Tychy

§ 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 obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów – zgodnie z oznaczeniem w legendzie rysunku planu;
- 4) projektowana kanalizacja deszczowa Ø 300, Ø 500 i Ø 600;
- 5) teren, dla którego dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie;
- 6) oznaczenia informacyjne:
 - a) istniejące sieci infrastruktury technicznej,
 - b) strefa oddziaływania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia,
 - c) strefa ochronna istniejącej magistrali systemu wodociągu grupowego ø 1600,
 - d) rejon lokalizacji łęgu olchowo-jesionowego.

§ 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 zagospodarowania i użytkowania terenu, któremu podporządkowane są inne sposoby użytkowania określone jako dopuszczalne;
- 4) **przeznaczenie dopuszczalne** - zagospodarowanie i użytkowanie terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i niekonfliktowo współistnieje z nim na warunkach określonych w planie;
- 5) **przepisy odrębne** - przepisy ustaw, innych niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z aktami wykonawczymi.

§ 6

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

- 1) **1WR/ZL - 7WR/ZL** - tereny wód powierzchniowych -rowy;
- 2) **8ZL - 9ZL** - tereny lasów;
- 3) **10R** - teren rolniczy;
- 4) **11MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) **12KDD - 13KDD** - tereny komunikacji.

§ 7

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą stosuje się przepisy odrębne.

Rozdział 2 PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 8

Dla **terenów wód powierzchniowych - rowów** oznaczonych symbolami **1WR/ZL, 2WR/ZL, 3WR/ZL, 4WR/ZL, 5WR/ZL** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** otwarty rów do odprowadzania wód opadowych wraz z urządzeniami i elementami związanymi z jego funkcjonowaniem, w tym: przepusty, stopnie wodne;

Rada Miasta Tychy

- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:** sieci infrastruktury technicznej;
- 3) **zasady zagospodarowania:**
 - a) adaptacja wraz z przebudową istniejącego rowu melioracyjnego dla odprowadzenia wód opadowych do rzeki Mlecznej z projektowanej sieci kanalizacji deszczowej z zachowaniem funkcji melioracji wodnych,
 - b) nakaz realizacji drogi eksploatacyjnej, wzdłuż terenów **1WR/ZL**, **2WR/ZL** i **3WR/ZL**, umożliwiającej utrzymanie i bieżącą konserwację rowu,
 - c) nakaz realizacji przepustów drogowych na skrzyżowaniu z drogami leśnymi,
 - d) dopuszczenie realizacji kładek pieszych,
 - e) w zagospodarowaniu terenu nakaz respektowania innych zasad, o których mowa w § 16.

§ 9

Dla terenów wód powierzchniowych - rowów oznaczonego symbolem **6WR/ZL**, **7WR/ZL** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** otwarty rów do odprowadzania wód opadowych wraz z urządzeniami i elementami związanymi z jego funkcjonowaniem, w tym: przepusty, stopnie wodne;
- 2) **zasady zagospodarowania:**
 - a) adaptacja istniejącego rowu melioracyjnego dla odprowadzenia wód opadowych do rzeki Mlecznej z projektowanej sieci kanalizacji deszczowej z zachowaniem funkcji melioracji wodnych,
 - b) nakaz realizacji przepustów drogowych na skrzyżowaniu z drogami leśnymi,
 - c) w zagospodarowaniu terenu nakaz respektowania innych zasad, o których mowa w § 16.

§ 10

Dla terenów lasów oznaczonych symbolami **8ZL**, **9ZL** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** lasy;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:** sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) **zasady zagospodarowania:**
 - a) prowadzenie gospodarki leśnej z zachowaniem funkcji ochronnych – na zasadach określonych w planie urządzenia lasu,
 - b) dopuszczenie realizacji przejść i przepustów,
 - c) dopuszczenie tymczasowego zagospodarowania - w terenie oznaczonym na rysunku planu - związanego z:
 - adaptacją i przebudową istniejącego rowu melioracyjnego dla odprowadzenia wód opadowych z projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, w tym budową drogi technologicznej,
 - budową kanalizacji deszczowej,
 - d) w terenie **8ZL** nakaz zapewnienia dojazdu z terenu o symbolu **12KDD** do drogi eksploatacyjnej w terenie **1WR/ZL**,
 - e) w zagospodarowaniu terenu nakaz respektowania innych zasad, o których mowa w § 16.

§ 11

Dla terenu rolniczego oznaczonego symbolem **10R** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** łąki, pastwiska, uprawy rolne;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:** sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) **zasady zagospodarowania:** wykorzystanie rolnicze z zakazem zabudowy.

§ 12

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem **11MN** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** ogrody przydomowe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:** sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) **zasady zagospodarowania:**
 - a) zakaz realizacji budynków w granicy działki,

Rada Miasta Tychy

- b) dopuszczenie realizacji dojeżdż, dojazdów,
- c) zakaz realizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych i blachy.

§ 13

Dla terenów komunikacji oznaczonych symbolami: **12KDD** i **13KDD** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** droga publiczna;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:**
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) rów odprowadzający wody opadowe.

Rozdział 3

ZASADY MODERNIZACJI ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 14

- 1. System komunikacyjny zapewniający obsługę obszaru objętego planem i terenów sąsiednich stanowią drogi w liniach rozgraniczających terenów o symbolach **12KDD** i **13KDD**, dla których ustala się:
 - 1) dla terenu oznaczonego symbolem **12KDD** - klasa: droga dojazdowa; szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 2) dla terenu oznaczonego symbolem **13KDD** - klasa: droga dojazdowa; szerokość w liniach rozgraniczających: 7m – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) dopuszczenie budowy kanalizacji deszczowej o średnicy \emptyset 300, \emptyset 500 i \emptyset 600 – oznaczonej na rysunku planu;
 - 2) zachowanie przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej z dopuszczeniem jej przebudowy, rozbudowy i korekty trasy przebiegu oraz realizacji nowych sieci w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenu i innych ustaleń planu;
 - 3) w miejscu krzyżowania się projektowanych sieci, w tym kanalizacji deszczowej \emptyset 600 z magistralą systemu wodociągu grupowego \emptyset 1600 nakaz uzgadniania ich przebiegu z administratorem tego wodociągu;
 - 4) nakaz zachowania, określonych przepisami odrębnymi, ograniczeń w użytkowaniu terenów przyległych do istniejących i projektowanych sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej, występujących w granicach planu.

Rozdział 4

SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

§ 15

- 1. Przez obszar objęty granicami planu przebiegają:
 - 1) napowietrzna sieć elektroenergetyczna 20 kV, dla której obowiązuje pas ochronny o szerokości 16 m, tj. po 8 m od osi linii;
 - 2) magistrala systemu wodociągu grupowego \emptyset 1600, dla którego obowiązuje strefa ochronna o szerokości 20 m, tj. po 10 m od osi wodociągu.
- 2. W strefach, o których mowa w ust.1 obowiązuje:
 - 1) w przypadku realizacji ogrodzeń, dróg i placów nakaz stosowania materiałów rozbielalnych;
 - 2) nakaz uzgadniania z administratorem sieci wszelkich zamierzeń inwestycyjnych realizowanych w strefach i ich bezpośrednim sąsiedztwie;
 - 3) inne ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych.

Rozdział 5 ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

§ 16

Dla obszaru objętego planem w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska i przyrody oraz ochrony krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz stosowania w czasie realizacji inwestycji przepisów dotyczących ochrony gleb, a zwłaszcza właściwe rozdysponowanie wartościowej warstwy gleby, w tym gleb organicznych poprzez jej wykorzystanie po zakończeniu realizacji inwestycji;
- 2) nakaz stosowania separatorów do podczyszczania wód opadowych przed ich wprowadzeniem do rowu, w zakresie wymaganym przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz stosowania przy projektowaniu i realizacji rowu odprowadzającego wody opadowe rozwiązań umożliwiających przepływ wód Q10%;
- 4) nakaz stosowania materiałów naturalnych do umacniania skarp;
- 5) nakaz prowadzenia prac związanych z realizacją inwestycji w sposób nie zakłócający okresu lęgowego ptaków, rozrodu ssaków oraz wegetacji roślin;
- 6) nakaz zachowania maksymalnej ilości drzew o obwodzie powyżej 100 cm oddalonych od górnej krawędzi skarpy rowu o ponad 2,0 m i objęcia ich szczególną ochroną w trakcie prowadzenia prac inwestycyjnych w ich najbliższym otoczeniu np. poprzez zabezpieczenie pni, konarów i systemu korzeniowego;
- 7) po zakończeniu realizacji inwestycji nakaz przywrócenia stanu pierwotnego na obszarze przeznaczonym na obsługę inwestycji, tj. udostępnionym dla realizacji tymczasowej drogi technologicznej;
- 8) nakaz stosowania rozwiązań uwzględniających ochronę tras migracyjnych zwierząt oraz możliwość swobodnego przemieszczania się fauny, m.in. poprzez właściwe ukształtowanie skarp rowu, realizację przejść dla zwierząt itp.,
- 9) dla terenów o symbolu **6WR/ZL**, **7WR/ZL**, **9ZL** ze względu na położenie w rejonie lokalizacji łągu olchowo-jesionowego o cennych walorach przyrodniczych – oznaczonego informacyjnie na rysunku planu – obowiązuje:
 - a) ograniczenie prac budowlanych do prac konserwacyjnych (typu: wykaszanie skarp, czyszczenie rowu, w tym odmulanie) z dopuszczeniem realizacji stopni wodnych wyłącznie z zastosowaniem drewna, faszyny i naturalnego kamienia,
 - b) zakaz wycinania drzew z dopuszczeniem w zakresie minimalnym wycinki drzew i krzewów pochodzących z samosiewów,
 - c) nakaz wykonywania wszelkich prac ręcznie, bez użycia ciężkiego sprzętu budowlanego,
 - d) na czas wykonywania prac związanych z przebudową rowu jak i późniejszych prac eksploatacyjno-konserwacyjnych dopuszczenie wyłącznie ruchu pieszego.

Rozdział 6 SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

§ 17

Odstępuje się od ustalania szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości, z dopuszczeniem podziału na działki przeznaczone pod komunikację, infrastrukturę techniczną oraz dla realizacji ustaleń planu.

Rozdział 7 STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU

§ 18

Dla wszystkich terenów w obszarze objętym granicami planu ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości **0%**.

Rada Miasta Tychy

Rozdział 8
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 19

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 20

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

Przewodniczący
Rady Miasta Tychy

/-/ mgr Zygmunt Marczuk

Rada Miasta Tychy

OZNACZENIA



Granice opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Tychach w dzielnicy Wygorzele - rowu Wygorzelskiego

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 MIEJSKOWYCH
- GRANICA TERENÓW O POTENCJALNYCH MOŻLIWOŚCIACH FRAGMENTARYCZNEGO ZAGOSPODAROWANIA PO OPACOWANIU SZCZEGÓLWEJ 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 OGÓLNOGOSPODARSTWA |
| | | TERENY USŁUG LOKALNYCH (CENTRA DZIELNICOWE) |
| | | TERENY WIELOPROFILOWYCH USŁUG OGÓLNOGOSPODARSTWA I PONADLOKALNYCH |
| | | WIELOFUNKCYJNE TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARSTWA 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 MIEJSKOWYCH |
| | | TERENY KOMUNALNEJ OBSŁUGI MIASTA Z DOPUSZCZENIEM DZIAŁALNOŚCI GOSPODARSTWA |
| | | 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/XXIII/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
RADY MIASTA TYCHY
Z DNIA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TYCHY



Załącznik nr 3
do Uchwały Nr 0150/XXXV/805/09
Rady Miasta Tychy
z dnia 29 października 2009 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy

**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla obszaru położonego w Tychach w dzielnicy Wygorzele
- rowu Wygorzelskiego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) Rada Miasta stwierdza, że nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Tychach w dzielnicy Wygorzele - rowu Wygorzelskiego.

Rada Miasta Tychy

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr 0150/XXXV/805/09
Rady Miasta Tychy
z dnia 29 października 2009 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy

**o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy,
zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego w Tychach w dzielnicy Wygorzele - rowu Wygorzelskiego**

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 brak jest inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Tychy, wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w dzielnicy Wygorzele - rowu Wygorzelskiego

Rada Miasta Tychy