UCHWAŁA NR 578/98
RADY MIEJSKIEJ W TYCHACH
Z DNIA 23.04.98

w sprawie zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy.

Na podstawie art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 89, poz.415 z późn. zmianami) oraz art.18 ust.2 , pkt. 5 i art.40 ust 1, art. 42 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz.U. z 1996 r. Nr 13, poz.74 z późniejszymi zmianami) na wniosek zarządu miasta, po zaopiniowaniu przez komisję inicjatyw lokalnych

uchwala się, co następuje :

zatwierdza się zmiany 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

Zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy obejmują tereny, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

§ 2

Integralną częścią niniejszej uchwały są rysunki planu w skali 1 : 500 i 1 : 1000 stanowiące załączniki graficzne 1 ÷ 27.

§ 3

1. Na rysunkach planu obowiązują następujące ustalenia :

   1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania ;

   2) linie rozgraniczające ulice publiczne.

§ 4

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) uchwale - należy rozumieć przez to niniejszą uchwałę Rady, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

2) przeznaczeniu podstawowym - należy rozumieć przez to istniejący lub ustalony w planie sposób zagospodarowania terenów w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby użytkowania określone jako dopuszczalne,

3) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy rozumieć przez to istniejący lub ustalony w planie sposób użytkowania nieruchomości lub ich części, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w planie,

4) przeznaczeniu terenu (bez bliższego określenia) - należy przez to rozumieć przeznaczenie podstawowe.

Rozdział II

Ustalenia dla terenów objętych zmianą planu.

§ 5

1. Ustala się tereny zabudowy jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MN2 , MN3 i MN4,** w obrębie których podstawowym przeznaczeniem jest wolno stojąca zabudowa jednorodzinna.

2. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenu w obszarach wymienionych w § 5 ust. 1 jest :

   a) działalność usługowa lub wytwórcza, która może być prowadzona wśród zabudowy mieszkaniowej nie stwarzając uciążliwości wobec sąsiadujących terenów oraz która nie koliduje z wiodącą funkcją mieszkaniową,

   b) hodowla drobnego inwentarza i drobiu wyłącznie na własny użytek, nie stanowiąca przedmiotu działalności gospodarczej.

3. Dla terenów, o których mowa w § 5 ust. 1 ustala się następujące zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane :

   1) projekt podziału należy wykonać dla terenu zawartego w liniach rozgraniczających, z uwzględnieniem granicy własności,

   2) w projekcie , o którym w pkt. 1 należy rozstrzygnąć o dojeździe do nowo tworzonych działek z zapewnieniem dostępności do drogi publicznej,

   3) dopuszcza się podział terenu na działki o powierzchni mniejszej niż ustalona dla każdego z terenów zabudowy, pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki wynoszonej 450 m^2 dla zabudowy wolno stojącej oraz 350 m^2 dla zabudowy bliźniaczej,

   4) warunkiem dopuszczenia, o którym mowa w pkt. 3 jest przejęcie ścieków przez miejski system kanalizacji.

§ 6

W obrębie terenów, o których mowa w § 5 ust. 1 zakazuje się użytkowania terenu na cele funkcji uciążliwych dla środowiska, bądź pogarszających jakość środowiska zamieszkania, w szczególności związanych :

a) ze składowaniem lub przetwarzaniem odpadów, złomu, zużytych pojazdów, maszyn i urządzeń,

b) z wykorzystywaniem surowców lub materiałów zawierających substancje toksyczne lub łatwopalne w ilości mogącej stanowić zagrożenie w wypadku ich niekontrolowanego przedostania się do otoczenia,

c) z działalnością związaną z wytwarzaniem hałasu, wibracji, drażniących woni lub światła o dużym natężeniu.

§ 7

Wykorzystywanie nieruchomości na cele działalności usługowej lub wytwórczej, o której mowa w pkt. 2, wymaga spełnienia następujących warunków :

a) teren powinien być odseparowany wizualnie (ogrodzeniem lub zielenią zimotrwałą) od sąsiadujących nieruchomości,

b) działalność związana z wytwarzaniem ścieków w ilości lub o składzie odbiegającym od typowych dla budynku mieszkalnego dopuszczalna jest wyłącznie po uzyskaniu zgody na włączenie do miejskiego systemu odprowadzania ścieków od administratora systemu,

c) dobowe natężenie ruchu samochodowego, generowanego w związku z prowadzoną działalnością, powinno być zbliżone do natężenia jak dla zabudowy mieszkaniowej, przy dopuszczalnym nacisku na oś mniejszym niż 2,5 t,

d) w granicach działki należy zbilansować potrzeby parkingowe związane z prowadzoną działalnością, jeżeli działalność ta wiąże się z postojem pojazdów klientów.

e) uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekraczać granicy działki.

§ 8

Dla terenu wolno stojącej zabudowy jednorodzinnej MN2 ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego:

1. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy terenu brutto wynosi 0.27 (przy 220 m^2 mieszkaniowej powierzchni ogólnej), tj. 12.5 mieszkania / ha. Możliwe jest wznoszenie na działce budynków gospodarczych, jednak minimalna powierzchnia zieleni dla jednej działki winna wynosić 30 % powierzchni działki.
   Średnia powierzchnia działki budowlanej, odniesiona do wydzielonego planem terenu, wynosi 600 m^2.

2. Dla zabudowy mieszkalnej ustala się wysokość zabudowy wynoszącą maksimum dwie kondygnacje naziemne.

Dla zabudowy usługowej wysokość zabudowy ustalana jest indywidualnie w zależności od funkcji i położenia obiektu.

3. Ustala się następujący minimalny zakres inżynieryjnego uzbrojenia terenu:

   a) ulica o utwardzonej nawierzchni, stosownie do klasyfikacji ustalonej planem zagospodarowania przestrzennego miasta,
   b) zaopatrzenie w wodę z wodociągu,
   c) odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej lub do oczyszczalni lokalnych; dopuszczalne jest unieszkodliwianie ścieków w obrębie działki budowlanej,
   d) zaopatrzenie w energię elektryczną.

§ 9

Dla terenu wolno stojącej zabudowy jednorodzinnej - MN3 ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego:

1. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy terenu brutto wynosi 0.19 (przy 220 m^2 mieszkaniowej powierzchni ogólnej), tj. 8.7 mieszkania / ha. Możliwe jest wznoszenie na działce budynków gospodarczych, przy czym minimalna powierzchnia zieleni dla jednej działki winna wynosić 40% jej powierzchni. Średnia powierzchnia działki budowlanej, odniesiona do wydzielonego planem terenu, wynosi 900 m^2.
2. Dla zabudowy mieszkalnej ustala się wysokość zabudowy wynoszącą maksimum dwie kondygnacje naziemne.
   Dla zabudowy usługowej wysokość zabudowy ustalana jest indywidualnie w zależności od funkcji i położenia obiektu.

3. Dla terenu nr 1 , obowiązuje nadzór archeologiczny na etapie prowadzenia prac ziemnych.
   Dla terenu nr 4 dopuszcza się alternatywnie zabudowę pensjonatową o wysokości maksymalnie 2 kondygnacje naziemne.
4. Ustala się minimalny zakres inżynieryjnego uzbrojenia terenu:
   a) ulica o utwardzonej nawierzchni, stosownie do klasyfikacji ustalonej planem zagospodarowania przestrzennego miasta,
   b) zaopatrzenie w wodę z wodociągu,
   c) odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej lub do oczyszczalni lokalnych; dopuszczalne jest unieszkodliwianie ścieków w obrębie działki budowlanej,
   d) zaopatrzenie w energię elektryczną.

§ 10

Dla terenu wolno stojącej zabudowy jednorodzinnej MN4 ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego :

I. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy terenu brutto wynosi 0.10 (przy 220 m^2 mieszkaniowej powierzchni ogólnej), tj. 4.8 mieszkania / ha.
   Możliwe jest wznoszenie na działce budynków inwentarskich i gospodarczych.

2. Dla zabudowy mieszkalnej ustala się wysokość zabudowy wynoszącą maksimum dwie kondygnacje naziemne, a dla budynków gospodarczych - maksimum dwie kondygnacje.
   Dla zabudowy usługowej wysokość zabudowy ustalana jest indywidualnie -

w zależności od funkcji i położenia obiektu.

3. Ustala się następujący minimalny zakres inżynieryjnego uzbrojenia terenu:
   1) ulica o utwardzonej nawierzchni, stosownie do klasyfikacji ustalonej planem zagospodarowania przestrzennego miasta,
   2) zaopatrzenie w wodę z wodociągu,
   3) lokalne odprowadzenie i oczyszczenie ścieków lub odprowadzenie do kanalizacji miejskiej; dopuszczalne jest unieszkodliwianie ścieków w obrębie działki budowlanej,
   4) zaopatrzenie w energię elektryczną.

§ 11

1. Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej z usługami na działce** - **MU**, których podstawowym sposobem użytkowania jest zamieszkiwanie połączone z usługami komercyjnymi zlokalizowanymi na wspólnej działce.
2. Dopuszcza się zabudowę usługową oraz drobne zakłady produkcyjne bez zamieszkania. Uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekraczać granicy działki oraz obniżać atrakcyjności otoczenia.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego:
   a) ulica o utwardzonej nawierzchni, stosownie do klasyfikacji ustalonej planem zagospodarowania przestrzennego miasta,
   b) zaopatrzenie w wodę z wodociągu,
   c) odprowadzenie ścieków i wód opadowych do kanalizacji miejskiej; możliwe jest stosowanie oczyszczalni lokalnych, stosownie do ustaleń zawartych w warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu; dopuszczalne jest unieszkodliwianie ścieków w obrębie posiadanego terenu,
   d) zaopatrzenie w energię elektryczną i gaz.
4. W indywidualnych przypadkach dopuszcza się zabudowę mieszkaniową bez usług na działce.
5. Na terenie nr 3 wyznacza się lokalizację centrum dzielnicowego.
6. Dla zagospodarowania, o którym mowa w ust. 5, obowiązuje nadzór archeologiczny na etapie prowadzenia prac ziemnych.

§ 12

1. Wyznacza się , oznaczony na rysunku planu symbolem **ZU1, teren parku miejskiego.**
2. Podstawowym sposobem zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust.1, jest urządzenie utrzymywanie zespołów zieleni ozdobnej wraz z trasami spacerowymi.
3. Jako dopuszczalne zagospodarowanie terenu ustala się :

1) lokalizację usług kultury i rozrywki oraz gastronomii, jeśli przyczynią się one o wzbogacenie podstawowych funkcji tego obszaru i nie spowodują kolizji z podstawowym sposobem użytkowania,
2) lokalizacji urządzeń do gier i zabaw,
3) lokalizację Zespołu Szkół Municypalnych.

§ 13

1. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZS, tereny usług sportowych i rekreacyjnych w zieleni.**

2. Tereny usług sportowych i rekreacyjnych w zieleni przeznacza się dla celów utrzymania i budowy nowych obiektów sportu, turystyki oraz aktywnego wypoczynku wraz z terenami urządzonej zieleni publicznej.

3. W terenach ZS - jako użytkowanie uzupełniające - dopuszcza się :

1) lokalizację obiektów rozrywki, gastronomii i handlu, na warunkach określonych w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
2) uzupełnienie zagospodarowania terenu o zespół garaży wkomponowanych w otoczenie (na terenie nr 23),
3) lokalizację Zespołu Szkół Municypalnych wraz z zapleczem sportowym i rekreacyjnym.

4. Dla zagospodarowania, o którym mowa w ust. 3, pkt. 2, obowiązuje nadzór archeologiczny na etapie prowadzenia prac ziemnych.

5. Ustala się następujący minimalny zakres inżynieryjnego uzbrojenia terenu :

1) ulica o utwardzonej nawierzchni, stosownie do klasyfikacji ustalonej planem zagospodarowania przestrzennego miasta,
2) zaopatrzenie w wodę z wodociągu,
3) odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej lub do oczyszczalni lokalnych; dopuszczalne jest unieszkodliwianie ścieków w obrębie działki budowlanej,
4) zaopatrzenie w energię elektryczną.

§ 14

1. Wyznacza się tereny cmentarzy, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC.**

2. Dopuszczalne przeznaczenie terenów wymienionych w ust.1 obejmuje :

1) parkingi ogólnodostępne zlokalizowane na zasadach określonych w przepisach szczególnych,
2) zieleń urządzoną.

3. Zaleca się wprowadzenie zieleni wysokiej na obrzeżach terenu ze względów estetycznych i sanitarnych.

Rozdział III

§ 15

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

1. Zgodnie z art.10, ust. 3, w związku z art.36, ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem zmian planu:

   Stawka procentowa wynosi:

1.	dla terenów oznaczonych symbolem	**MN2, MN3, MN4**	**0 %**
2.	dla terenów oznaczonych symbolem	**MU**	**0 %**
3.	dla terenów oznaczonych symbolem	**ZC**	**0 %**
4.	dla terenów oznaczonych symbolem	**ZS , ZU2**	**0 %**

Rozdział IV

§ 16

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 terenów objętych zmianą planu.

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta.

§ 18

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