



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 11 marca 2024 r.

Poz. 1998

### UCHWAŁA NR LVIII/1098/24 RADY MIASTA TYCHY

z dnia 29 lutego 2024 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Alei Jana Pawła II oraz ulic: Armii Krajowej i Elizy Orzeszkowej w Tychach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Przestrzennej i Infrastruktury,

#### **Rada Miasta Tychy stwierdza,**

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Alei Jana Pawła II oraz ulic: Armii Krajowej i Elizy Orzeszkowej w Tychach nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”, przyjętego Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.,

#### **i uchwała**

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Alei Jana Pawła II oraz ulic: Armii Krajowej i Elizy Orzeszkowej w Tychach, zwany dalej planem.

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Rozdział 1: Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2: Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu;
- 3) Rozdział 3: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustalenia dotyczące kształtowania zagospodarowania terenu w zakresie miejsc do parkowania;
- 4) Rozdział 4: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 5) Rozdział 5: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 6) Rozdział 6: Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) Rozdział 7: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

- 8) Rozdział 8: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 9) Rozdział 9: Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt. 4, 5, 9, 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023, poz. 977 z późn. zm.).

§ 2. 1. Załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną część jest załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy” w skali 1:10 000 z oznaczeniem granic obszaru planu.

2. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

3. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 3,8 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację Uchwały Nr XLVII/881/23 Rady Miasta Tychy z dnia 9 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Alei Jana Pawła II oraz ulic: Armii Krajowej i Elizy Orzeszkowej w Tychach.

§ 4. 1. Na rysunku planu występują następujące oznaczenia:

- 1) obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:
  - a) granica obszaru planu,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) obowiązujące linie zabudowy,
  - e) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów – zgodnie z § 6 i oznaczeniem na rysunku planu,
  - f) strefa śródmiejska, stanowiąca granicę zabudowy śródmiejskiej,
  - g) kierunki ciągu pieszy do ukształtowania,
  - h) budynek przy al. Jana Pawła II 38-40 i ul. Elizy Orzeszkowej 15 z elementami do zachowania,
  - i) drzewa do zachowania;
- 2) informacyjne – istniejąca stacja transformatorowa SN/nN.

2. Obszar planu zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” WK 373.

§ 5. Pojęcia użyte w planie oznaczają:

- 1) **obszar planu** – wszystkie tereny w granicach objętych planem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) **teren** – część obszaru planu wyodrębniona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem przeznaczenia wyróżniającym ją spośród innych terenów;
- 3) **zabudowa** – obiekty budowlane, w tym budynki lub zespoły budynków, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, w tym: dojazdami, parkingami, garażami, zielenią urządzoną, uzbrojeniem terenu o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;

- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
  - a) podziemnych obiektów budowlanych, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, parkingów terenowych, schodów zewnętrznych, pochylni,
  - b) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość – maks. 1,5 m;
- 5) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu, do której przylega przynajmniej 70% fasady budynków, z dopuszczeniem wycofania w celu realizacji elementów, takich jak nisze, wnęki, podcienia, arkady, loggie, galerie, których zewnętrzny obrys pokrywa się z obowiązującą linią zabudowy;
- 6) **powierzchnia zabudowy budynku** – o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2022, poz. 1679);
- 7) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu w granicach działki budowlanej zajęta przez budynki (powierzchnia zabudowy budynków) lub inne obiekty budowlane, w szczególności takie jak: altany, wiaty, garaże, tymczasowe obiekty budowlane;
- 8) **wysokość budynku** – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225);
- 9) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektów budowlanych, w tym wysokość:
  - a) budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi ponad budynkami – mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyższego położonego elementu instalacji lub urządzenia technicznego,
  - b) budowli stanowiących całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – mierzona od najniższego poziomu terenu na zewnętrznym obrysie obiektu do najwyższego położonego elementu budowli, małej architektury lub obiektu tymczasowego;
- 10) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°,
- 11) **handel wielkopowierzchniowy** – obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 12) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 6. 1. W planie wyznacza się tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **1MW-U, 2MW-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) **1ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 3) **1KDG** – teren drogi głównej;
- 4) **1KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

## Rozdział 2.

### Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu

§ 7. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczonego symbolem 1MW-U, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) zabudowa usługowa, z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) zakaz lokalizacji:

- a) miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów, towarów lub surowców poza budynkami,
  - b) warsztatów, w tym samochodowych, blacharskich i lakierniczych, usług obsługi pojazdów, w tym myjni samochodowych,
  - c) budynków gospodarczych i garaży nadziemnych jednokondygnacyjnych,
  - d) tymczasowych obiektów budowlanych,
  - e) usług powodujących ponadnormatywne uciążliwości związane z emisją substancji, energii oraz hałasu;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 60%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 2,5;
- 6) wysokość zabudowy – maks. 25,0 m, w tym:
- a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – 20,0 m,
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących – maks. 5,0 m;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 10%, z czego minimum 50% urządzonej w sposób zapewniający vegetację roślin na gruncie, z wykluczeniem zastosowania geokraty, kostki betonowej ażurowej i żwiru,
- 8) geometria dachów budynków:
- a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – dach płaski z dopuszczeniem części dachu jako wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 25° oraz innej geometrii dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
  - b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących – dowolna;
- 9) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków w sposób umożliwiający:
- a) wykorzystanie odnawialnych źródeł energii,
  - b) vegetację roślin;
- 10) nakaz ukształtowania ciągu pieszego, zgodnie z kierunkami oznaczonymi na rysunku planu;
- 11) dla istniejącego w dniu wejścia w życie planu budynku, zlokalizowanego przy al. Jana Pawła II 38-40 i ul. Elizy Orzeszkowej 15, oznaczonego na rysunku planu, ustala się:
- a) nakaz zachowania czerpni powietrza bez konieczności zachowania jej funkcji
  - b) zakaz lokalizacji na elewacjach i części ściętej attyk urządzeń technicznych, takich jak klimatyzatory i anteny;
- 12) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 13 nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w 1-5, 7.

**§ 8. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczonego symbolem 2MW-U, ustala się:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) zabudowa usługowa, z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) zakaz lokalizacji:
  - a) miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów, towarów lub surowców poza budynkami,
  - b) warsztatów, w tym samochodowych, blacharskich i lakierniczych, usług obsługi pojazdów, w tym myjni samochodowych,
  - c) budynków gospodarczych i garaży nadziemnych jednokondygnacyjnych,
  - d) tymczasowych obiektów budowlanych,

- e) usług powodujących ponadnormatywne uciążliwości związane z emisją substancji, energii oraz hałasu;
- 3) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z nakazem wycofania kondygnacji zlokalizowanych powyżej 15,0 m o minimum 2,0 m od obowiązującej linii zabudowy;
  - 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 60%;
  - 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 3,6;
  - 6) wysokość zabudowy – maks. 25,0 m, w tym:
    - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – min. 12,0 m, maks. 20,0 m,
    - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących – maks. 5,0 m
  - 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30%, z czego minimum 50% urządzonej w sposób zapewniający vegetację roślin na gruncie, z wykluczeniem zastosowania geokraty, kostki betonowej ażurowej i żwiru;
  - 8) geometria dachów:
    - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – dach płaski,
    - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących – dowolna;
  - 9) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków w sposób umożliwiający:
    - a) wykorzystanie odnawialnych źródeł energii,
    - b) vegetację roślin;
  - 10) nakaz zachowania istniejących drzew oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z zasadami, o których mowa w **Rozdziale 5**;
  - 11) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
    - a) któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt 1-8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
    - b) warunku, o którym mowa w **pkt 8** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynków, zastosowania geometrii dachów jak w stanie istniejącym;
  - 12) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 13 nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **1-5, 7**.

**§ 9. Dla terenu zieleni urządzonej**, oznaczonego symbolem **1ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zieleni urządzona;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 80%;
- 4) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m;
- 5) nakaz zachowania istniejącego drzewa oznaczonego na rysunku planu, zgodnie z zasadami, o których mowa w **Rozdziale 5**;
- 6) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz dla obiektów, wymienionych w **pkt 2**, nie ustala się: wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wskaźnika intensywności zabudowy.

**§ 10. Dla terenu drogi głównej**, oznaczonego symbolem **1KDG**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga główna;
- 2) szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – min. 25,0 m, maks. 40,0 m.

**§ 11. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczonego symbolem **1KR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga wewnętrzna;
- 2) szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – 4,0 m – 35,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustalenia dotyczące kształtowania zagospodarowania terenu w zakresie miejsc do parkowania**

§ 12. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym zlokalizowanych poza obszarem planu w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych przy zachowaniu minimalnych wskaźników:

- 1) o funkcji mieszkaniowej:
  - a) w terenie o symbolu **1MW-U** – 0,20 miejsca parkingowego dla samochodów na 1 mieszkania oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 10 mieszkań,
  - b) w terenie o symbolu **2MW-U** – 0,75 miejsca parkingowego dla samochodów na 1 mieszkania oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 5 mieszkań;
- 2) dla usług z zakresu zdrowia i opieki medycznej – 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 3) dla usług z zakresu opieki i pomocy społecznej – 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 4) dla usług turystyki, w tym moteli, hoteli, pensjonatów:
  - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) 2 miejsca parkingowe dla samochodów na 3 miejsca pracy,
  - c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 3 miejsca pracy,
- 5) dla usług biurowych i administracji – 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej;
- 6) dla handlu bez samoobsługi i aptek – 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
- 7) dla handlu z samoobsługą (do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej):
  - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż po 2 miejsca,
  - b) 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 3 miejsca pracy,
  - c) 1 miejsce parkingowe dla samochodu dostawczego,
- 8) dla usług gastronomii:
  - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) 2 miejsca parkingowe dla samochodów na 3 miejsca pracy,
  - c) 2 miejsca parkingowe dla rowerów na 160 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 9) dla usług nauki i edukacji:
  - a) przedszkoli i żłobków – 1 miejsce parkingowe dla samochodów i 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 75 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce na 2 miejsca pracy,
  - b) szkół podstawowych – 1 miejsce parkingowe dla samochodów i 2 miejsca parkingowe dla rowerów na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce na 2 miejsca pracy;
- 10) dla myjni samochodowych –
  - a) 2 miejsca parkingowe dla samochodów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

b) 2 parkingowe dla samochodów na 3 miejsca pracy,

11) dla pozostałych usług – 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów, na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;

3. Poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania lub strefami ruchu, o których mowa w art. 12a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1693 z późn. zm.), ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:

- 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6-15;
- 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16-40;
- 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41-100;
- 4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi więcej niż 100.

4. Sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2 i 3**, w formie parkingów terenowych, podziemnych, wielopoziomowych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **Rozdziale 2**.

5. Dopuszcza się rezygnację z realizacji nowych miejsc postojowych w przypadku zmiany sposobu użytkowania istniejących lokali.

6. Nakaz:

- 1) lokalizacji miejsc parkingowych dla rowerów w odległości maks. 10 m od wejść do budynku,
- 2) dla nowo realizowanych parkingów terenowych:
  - a) realizacji nasadzeń drzew w proporcji co najmniej 1 nasadzenie co 4 miejsca parkingowe, z dopuszczeniem odstąpienia od nakazu w przypadku kolizji z istniejącym uzbrojeniem terenu, w terenie o symbolu **1KR**,
  - b) stosowania nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 13.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, w tym obiektów liniowych;
- 2) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 3) w zakresie **bezprowodowej łączności publicznej** dopuszczenie lokalizacji urządzeń technicznych na konstrukcjach wspierających na budynkach lub wolnostojących masztów antenowych;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie **ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** – dopuszczenie dostaw wody z sieci wodociągowej, w tym z wodociągów oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 5) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji, w tym do kanałów sanitarnych oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** – dopuszczenie:
  - a) zagospodarowania całości lub części wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych,
  - b) odprowadzania do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, w tym do istniejących kanałów oznaczonych na mapie zasadniczej, z zastrzeżeniem odpowiedniego zabezpieczenia przed odprowadzeniem wód o natężeniu większym niż przepustowość nominalna sieci i urządzeń, w szczególności poprzez stosowanie odpowiednich urządzeń chłonnych lub retencyjnych regulujących natężenie odprowadzanych wód do sieci;

- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw z:
- indywidualnych źródeł ciepła,
  - odnawialnych źródeł energii,
  - sieci elektroenergetycznej,
  - sieci gazowej,
  - sieci ciepłowniczej, po jej realizacji w obszarze planu;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dopuszczenie dostawy z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym:
- z linii kablowych nN oraz SN, oznaczonych na mapie zasadniczej,
  - z odnawialnych źródeł energii
  - z agregatów prądotwórczych, jako zasilanie awaryjne;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, w tym z gazociągów oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 10) w zakresie **telekomunikacji** – dostęp do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
- 11) w zakresie **gospodarki odpadami**:
- nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2519 z późn. zm.) oraz uchwałami Rady Miasta regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi,
  - nakaz postępowania z odpadami zgodnie z ustawą z 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 295 z późn. zm.).

## **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

**§ 14.** W obszarze planu ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
  - minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, o której mowa w **Rozdziale 2**,
  - zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **Rozdziale 4**;
- zakaz zagospodarowania terenów na cele związane z gospodarowaniem odpadami za wyjątkiem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę;
- nakaz zachowania i pielęgnacji drzew, w terenach o symbolach **2MW-U**, **1ZP**, rozumiany jako powstrzymanie się od działań mogących pogorszyć stan zachowania drzew lub powstrzymanie się od wycinki nieuzasadnionej względami bezpieczeństwa ludzi lub mienia;
- dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112 z późn. zm.) w oparciu o art. 114 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 z późn. zm.) w terenie oznaczonym symbolem **1MW-U** – jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.

## **Rozdział 6.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

**§ 15.** Obszar planu zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” WK 373.



## **Rozdział 7.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

§ 16. 1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 15%;
- 2) dla terenów o symbolach: **1MW-U, 2MW-U**:
  - a) szerokość frontów działek – min. 20 m,
  - b) powierzchnia działek – min. 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) dla terenów nie wymienionych w pkt 2 nie ustala się parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości;

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału.

3. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej, a także powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

## **Rozdział 8.**

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu**

§ 17. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

## **Rozdział 9.**

### **Przepisy końcowe**

§ 18. W obszarze planu ustala się tereny inwestycji celu publicznego, oznaczone następującymi symbolami: **1ZP, 1KDG**.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

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

Przewodnicząca Rady Miasta Tychy

**Barbara Konieczna**



**ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XLVIII/1098/24  
RADY MIASTA TYCHY  
Z DNIA 29 LUTEGO 2024 R.  
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU  
POŁOŻONEGO W REJONIE ALEI JANA PAWŁA  
II ORAZ ULIC: ARMII KRAJOWEJ I ELIZY  
ORZESZKOWEJ W TYCHACH**


RYSUNEK PLANU SKALA 1 : 1000

**LEGENDA:**

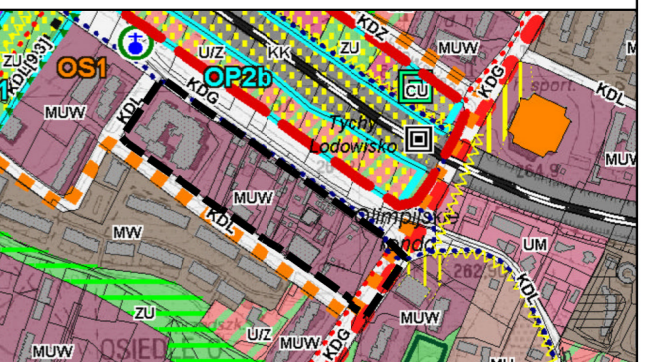
Oznaczenia obowiązujące:

-  granica obszaru planu
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalne linie zabudowy
-  obowiązujące linie zabudowy
-  MW-U tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
-  ZP teren zieleni urządzonej
-  KDG teren drogi głównej
-  KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej
-  strefa śródmiejska, stanowiąca granicę zabudowy śródmiejskiej
-  kierunki ciągu pieszego do ukształtowania
-  budynek przy al. Jana Pawła II 38-40 i ul. Elizy Orzeszkowej 15 z elementami do zachowania
-  drzewa do zachowania





Oznaczenia informacyjne:

-  istniejąca stacja transformatorowa SN/nN
- Obszar planu zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego "Kobiór-Pszczyna" WK 373

WYRSZ ZE "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. Z.M. RYSUNEK STUDIUM



OZNACZENIA SKALA 1 : 10000

- ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ**
- KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW**
-  MUW - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej intensywnej
  -  KD... - obszary dróg (płaców) (w klasach: S(GP), GP, G, Z, L, D)
- ELEMENTY STRUKTURY PRZESTRZENNEJ WYMAGAJĄCE UKSZTAŁTOWANIA**
-  OS... STRATEGICZNE OBSZARY ROZWOJOWE
  -  STREFA ŚRÓDMIEJSKA

Układ współrzędnych zgodny z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych PL - 2000, zas 6. (EPSG2177)  
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej pochodząca z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego udostępniona przez Prezidenta Miasta Tychy, kwiecień 2023 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVIII/1098/24  
Rady Miasta Tychy  
z dnia 29 lutego 2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy  
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla  
obszaru położonego w rejonie Alei Jana Pawła II oraz ulic: Armii Krajowej i Elizy Orzeszkowej  
w Tychach**

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 21 listopada 2023 r. do 19 grudnia 2023 r.** projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Alei Jana Pawła II oraz ulic: Armii Krajowej i Elizy Orzeszkowej w Tychach, w wyznaczonym terminie (to jest do 2 stycznia 2024 r.), wniesiono uwagę, złożoną w dniu 28 grudnia 2023 r. przez osobę prawną (pismo z dnia 20 grudnia 2023 r.), dotyczącą zwiększenia współczynnika miejsc parkingowych dla samochodów do 1 miejsca na 1 mieszkanie, która została rozstrzygnięta zgodnie z ust. 2;

2. Rada Miasta Tychy postanowiła **odrzuć uwagę** o których mowa w ust. 1 ze względu na formę i gabaryty budynku istniejącego w terenie o symbolu **1MW-U**. Zwiększenie współczynnika miejsc parkingowych może uniemożliwić przebudowę budynku na funkcję mieszkaniową. Zgodnie

z art. 1 ust 2 pkt 1a *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w planowaniu uwzględnia się zwłaszcza potrzeby zrównoważonego rozwoju. Zgodnie z tym wymogiem adaptacja istniejącego budynku jest korzystniejsza, niż rozbiórka i realizacja nowego budynku, ze względu na uwarunkowania ekonomiczne i środowiskowe. Jednym z głównych celów przystąpienia do planu miejscowego było umożliwienie realizacji w jego obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ponadto lokalizacja obszaru objętego planem w centrum miasta, w strefie śródmiejskiej jest uzasadnieniem dla wyznaczenia wskaźnika odpowiadającego specyfice tej lokalizacji.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVIII/1098/24  
Rady Miasta Tychy  
z dnia 29 lutego 2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy  
o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,  
które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.)

**Rada Miasta Tychy  
stwierdza, że:**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Alei Jana Pawła II oraz ulic: Armii Krajowej i Elizy Orzeszkowej w Tychach nie przewiduje swym opracowaniem realizacji inwestycji celów publicznych w zakresie infrastruktury technicznej w postaci budowy dróg, budowy sieci infrastruktury technicznej, które to inwestycje należałyby do zadań własnych Gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVIII/1098/24

Rady Miasta Tychy

z dnia 29 lutego 2024 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**