

## **UCHWAŁA NR XV/312/20 RADY MIASTA TYCHY**

**z dnia 27 lutego 2020 r.**

### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Grota-Roweckiego, Edukacji i Elfów oraz kościoła pod wezwaniem Świętej Rodziny w Tychach**

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 (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 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 2018 r., poz. 1945 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 ulic: Grota-Roweckiego, Edukacji i Elfów oraz kościoła pod wezwaniem Świętej Rodziny 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 uchwala**

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Grota-Roweckiego, Edukacji i Elfów oraz kościoła pod wezwaniem Świętej Rodziny w Tychach, zwany dalej planem.

#### **§ 1**

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2 – Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu;
- 3) Rozdział 3 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 4) Rozdział 4 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 5) Rozdział 5 – Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 6) Rozdział 6 – Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) Rozdział 7 – Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 8) Rozdział 8 – Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 4, 5, 7, 9, 11 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **§ 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

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 2,12 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację Uchwały Nr XLIX/816/18 Rady Miasta Tychy z dnia 21 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Grota-Roweckiego, Edukacji i Elfów oraz kościoła pod wezwaniem Świętej Rodziny w Tychach.

## Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

### § 4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia planu:

- 1) granice obszaru planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązująca linie zabudowy;
- 5) miejsca zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 6) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów – zgodnie z § 6 oraz oznaczeniem na rysunku planu;
- 7) strefa (**spp**) – lokalizacji otwartej przestrzeni publicznie dostępnej;
- 8) strefa (**sod**) – ochrony drzew;
- 9) drzewa do zachowania;
- 10) ciąg pieszy do zachowania.

### § 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 i numerem wyróżniającym ją spośród innych terenów, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza nieprzekraczalną linią zabudowy, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej:
  - a) podziemnych obiektów budowlanych, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, dróg wewnętrznych, stanowisk postojowych,
  - b) balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji wysuniętych na odległość maks. 1,5 m;
- 4) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu określająca obligatoryjne usytuowanie zewnętrznych krawędzi zewnętrznych ścian budynków na całej długości tej linii, z dopuszczeniem: przejść i przejazdów bramowych w poziomie terenu, maks. 15% wycofań ścian budynków na długości poszczególnych elewacji budynków oraz realizacji poza linią zabudowy elementów, o których mowa w pkt 3;

- 5) **wysokość budynków** – wysokość budynku, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 z późn. zm.);
- 6) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektów budowlanych, w tym wysokość:
- 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,
  - 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;
- 7) **powierzchnia zabudowy budynków** – powierzchnia zabudowy budynków, o której mowa w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych PN-ISO 9836: 1997, przywołanej w Rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2018, poz. 1935);
- 8) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu w granicach działki budowlanej zajęta przez budynki (powierzchnia zabudowy budynków) lub inne obiekty budowlane, których charakterystycznym parametrem jest powierzchnia zabudowy, a zwłaszcza: altany, wiaty, garaże, tymczasowe obiekty budowlane, z wykluczeniem powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, szopy);
- 9) **zabudowa** – obiekt budowlany lub obiekty budowlane, w tym budynek lub zespół budynków, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, dojazdami, parkingami, garażami, zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 10) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami** – zabudowa, w której w budynkach występują więcej niż dwa lokale mieszkalne oraz lokale użytkowe położone co najmniej w pierwszej nadziemnej kondygnacji budynków, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 11) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 12) **usługi drobne** – usługi handlu detalicznego, gastronomiczne, szewskie, krawieckie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawa artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, studia wizażu i odchudzania, solaria, gabinety masażu, szkoły tańca, pralnie, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
- 13) **usługi biurowe** – usługi finansowe, biura rachunkowe, nieruchomości, projektowe, kancelarie, agencje reklamowe, redakcje prasowe, urzędy pocztowe, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
- 14) **usługi społeczne** – usługi związane z zaspokojeniem zbiorowych i ogólnospołecznych potrzeb ludności, jak: usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji, pomocy społecznej, ubezpieczeń społecznych, opieki zdrowotnej, publicznej administracji, świadczone przez instytucje publiczne usługi z zakresu utrzymania porządku publicznego i bezpieczeństwa oraz wymiaru sprawiedliwości;
- 15) **zielenią urządzoną** – zielenią ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, ciągów pieszych, rowerowych, dróg pożarowych oraz podziemnego uzbrojenia terenu.

## § 6

1. W planie wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **MWU1 – MWU2** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- 2) **U1** – teren zabudowy usługowej;
- 3) **KDL1** – teren komunikacji – droga publiczna klasy lokalnej;
- 4) **KDW1** – teren komunikacji – droga wewnętrzna.

2. W planie wyznacza się oznaczone na rysunku planu strefy, dla których określono szczególne zasady zagospodarowania:

- 1) strefa (**spp**) – lokalizacji otwartej przestrzeni publicznie dostępnej;
- 2) strefa (**sod**) – ochrony drzew.

3. Obszar planu zlokalizowany jest w granicach strefy śródmiejskiej.

## Rozdział 2.

### PRZEZNACZENIE TERENÓW, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW, ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

#### § 7

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami**, oznaczonego symbolem **MWU1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną z usługami w zakresie usług drobnych, biurowych i społecznych;
- 2) zasady lokalizacji funkcji w zabudowie, o której mowa w **pkt 1**:
  - a) na pierwszej nadziemnej kondygnacji budynków – wyłącznie funkcja usługowa,
  - b) na drugiej nadziemnej kondygnacji budynków – funkcja usługowa lub mieszkaniowa,
  - c) powyżej drugiej nadziemnej kondygnacji budynków – wyłącznie funkcja mieszkaniowa;
- 3) nieprzekraczalne i obowiązująca linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 40%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,5, maks. 3,0;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30%;
- 7) geometria dachów:
  - a) budynków – dachy płaskie, z dopuszczeniem innej geometrii dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych,
  - b) obiektów małej architektury – dowolna;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 21 m, w tym wysokość:
  - a) budynków – min. 10 m, maks. 16 m,
  - b) obiektów małej architektury, wiat – maks. 6 m;
- 9) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 13**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**;
- 10) w strefie (**spp**) – lokalizacji otwartej przestrzeni publicznie dostępnej, oznaczonej na rysunku planu:
  - a) nakaz urządzenia w poziomie terenu otwartej przestrzeni publicznie dostępnej z obiektami małej architektury i zielenią urządzoną,
  - b) nakaz zachowania i ochrony drzew, oznaczonych na rysunku planu,
  - c) dopuszczenie realizacji podziemnych części budynków, w tym parkingów, zlokalizowanych poniżej poziomu przestrzeni, o której mowa w **lit. a**,
  - d) dopuszczenie lokalizacji dojazdów do parkingów podziemnych,
  - e) zakaz lokalizacji parkingów terenowych;
- 11) nakaz kształtowania witryn w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków na co najmniej 50 % długości elewacji od strony ul. Grota-Roweckiego, ul. Edukacji oraz strefy (**spp**);
- 12) nakaz zachowania ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu jako publicznie dostępnego;

13) zakaz:

- a) stosowania w zakresie materiałów na elewacjach: blach powlekanych, blach trapezowych lub falistych,
- b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
- c) lokalizacji garaży wolnostojących oraz zespołów garaży,
- d) urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
- e) w strefie (**sod**) – ochrony drzew, oznaczonej na rysunku planu:
  - zabudowy,
  - zmiany poziomu gruntu,
  - lokalizacji infrastruktury technicznej;

14) dopuszczenie:

- a) lokalizacji budynków w granicy działki, z zastrzeżeniem **pkt 3**,
- b) wyłącznie barw oznaczonych w palecie RAL numerami: 1019, 1035, 7000, 7001, 7005, 7011, 7012, 7015, 7030 - 7048, 9001 - 9003, 9006, 9007, 9010, 9016, 9018, 9022, 9023 – dla co najmniej 80 % łącznej powierzchni tynków lub blach na elewacjach budynków,
- c) termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie – które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1-8**.

## § 8

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami**, oznaczonego symbolem **MWU2**, ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w zakresie usług drobnych, biurowych i społecznych,
- b) zabudowa usługowa w zakresie usług, o których mowa w **lit. a**;

2) zasady lokalizacji funkcji w zabudowie, o której mowa w **pkt 1**:

- a) na pierwszej nadziemnej kondygnacji budynków – wyłącznie funkcja usługowa,
- b) na drugiej nadziemnej kondygnacji budynków – funkcja usługowa lub mieszkaniowa,
- c) powyżej drugiej nadziemnej kondygnacji budynków – wyłącznie funkcja mieszkaniowa;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 50%;

5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,5, maks. 3,0;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 25%;

7) geometria dachów:

a) budynków – dachy płaskie, z dopuszczeniem innej geometrii dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych,

b) obiektów małej architektury – dowolna;

8) wysokość zabudowy – maks. 20 m, w tym wysokość:

a) budynków – maks. 16 m,

b) obiektów małej architektury, wiat – maks. 6 m;

9) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 13, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1 – 7;

10) zakaz:

- a) stosowania w zakresie materiałów na elewacjach: blach powlekanych, blach trapezowych lub falistych,
- b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
- c) lokalizacji garaży wolnostojących oraz zespołów garaży,
- d) urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,

11) dopuszczenie:

- a) lokalizacji budynków w granicy działki, z zastrzeżeniem pkt 3,
- b) wyłącznie barw oznaczonych w palecie RAL numerami: 1019, 1035, 7000, 7001, 7005, 7011, 7012, 7015, 7030 - 7048, 9001 - 9003, 9006, 9007, 9010, 9016, 9018, 9022, 9023 – dla co najmniej 80 % łącznej powierzchni tynków lub blach na elewacjach budynków,
- c) termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie – które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w pkt 1-8.

## § 9

Dla **terenu zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **U1**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa, w zakresie:

- a) kultu religijnego,
- b) usług społecznych;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 45%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,4, maks. 1,0;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 10%;

6) geometria dachów – dowolna;

7) wysokość zabudowy – maks. 17 m, w tym wysokość budynków: maks. 12 m;

8) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 13, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1 – 5;

9) w strefie (**spp**) oznaczonej na rysunku planu:

- a) nakaz urządzenia w poziomie terenu otwartej przestrzeni publicznie dostępnej z obiektami małej architektury i zielenią urządzoną,
- b) dopuszczenie realizacji podziemnych części budynków, w tym parkingów, zlokalizowanych poniżej poziomu terenu, o którym mowa w lit. a.

## § 10

Dla **terenu komunikacji**, oznaczonego symbolem **KDL1**, ustala się:

1) przeznaczenie – droga publiczna klasy lokalnej;

2) szerokość części pasa drogowego w liniach rozgraniczających – min. 5,4 m, maks. 6,4 m – zgodnie z rysunkiem planu;

3) wysokość budowli – maks. 10 m;

4) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych;

5) dla nowo realizowanych stanowisk postojowych – nakaz realizacji nasadzeń drzew w proporcji co najmniej 1 nasadzenie na 4 stanowiska postojowe.

## § 11

Dla **terenu komunikacji**, oznaczonego symbolem **KDW1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga wewnętrzna;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – min. 5,5 m, maks. 7,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wysokość budowli – maks. 8 m;
- 4) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych.

## Rozdział 3.

### ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

## § 12

1. Ustala się nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów i rowerów z zachowaniem minimalnych wskaźników:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,25 stanowiska postojowego dla samochodów na mieszkanie oraz 1 stanowisko postojowe dla rowerów na 10 mieszkań,
- 2) dla zabudowy usługowej z zakresu opieki i pomocy społecznej – 0,5 stanowiska postojowego dla samochodów na miejsce pracy oraz 1 stanowisko postojowe dla rowerów na 3 miejsca pracy;
- 3) dla hoteli, pensjonatów:

a) 1 stanowisko postojowe dla samochodów na 2 pokoje oraz 1 stanowisko postojowe dla rowerów na 50 miejsc,

b) 2 stanowiska postojowe dla samochodów oraz 1 stanowisko postojowe dla rowerów na 3 stanowiska pracy;

4) dla usług biurowych i drobnych – 1 stanowisko postojowe dla samochodów na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 stanowisko oraz 1,5 stanowiska postojowego dla rowerów na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 stanowisko;

5) dla handlu bez samoobsługi i aptek – 1 stanowisko postojowe dla samochodów oraz 2 stanowiska postojowe dla rowerów na 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż po 1 stanowisku;

6) dla handlu z samoobsługą:

a) 1 stanowisko postojowe dla samochodów oraz 1 stanowisko postojowe dla rowerów na 100 m<sup>2</sup> powierzchni handlowo-magazynowej,

b) 1 stanowisko postojowe dla samochodów oraz 1 stanowisko postojowe dla rowerów na 4 stanowiska pracy,

c) 1 stanowisko postojowe dla samochodu dostawczego;

7) dla restauracji, kawiarni:

a) 1 stanowisko postojowe dla samochodów na 10 miejsc konsumpcyjnych wewnątrz budynku,

b) 1 stanowisko postojowe dla samochodów na 2 stanowiska pracy,

c) 1 stanowisko postojowe dla rowerów na 50 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej;

8) dla usług zdrowia i opieki medycznej:

a) 1 stanowisko postojowe dla samochodów oraz 1 stanowisko postojowe dla rowerów na 1 gabinet,

b) 2 stanowiska postojowe na 3 stanowiska pracy;

9) dla usług oświaty i edukacji:

- a) przedszkoli i żłobków – 1 stanowisko postojowe dla samochodów na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 1 stanowisko postojowe na 3 stanowiska pracy,
  - b) szkół podstawowych – 1 stanowisko postojowe dla samochodów na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 1 stanowisko postojowe na 3 stanowiska pracy,
  - c) uczelni wyższych i instytutów naukowo-badawczych – 1 stanowisko postojowe dla samochodów na 10 studentów, 1 stanowisko postojowe dla samochodów na wykładowcę (naukowca) oraz 1 stanowisko postojowe dla samochodów na 3 pozostałych pracowników,
  - d) 1 stanowisko postojowe dla rowerów na 10 uczniów lub studentów;
- 10) dla pozostałych usług – 1 stanowisko postojowe dla samochodów oraz 1 stanowisko postojowe dla rowerów na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż po 1 stanowisku;
2. Poza drogami publicznymi, strefami ruchu lub strefami zamieszkania, o których mowa w art. 12a Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2068 z późn. zm.), ustala się nakaz zapewnienia stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
- 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 6-15;
  - 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 16-40;
  - 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 41-100;
  - 4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.
3. Ustala się następujące sposoby realizacji stanowisk postojowych, o których mowa w ust. 1 w formie: parkingów terenowych, nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków.
4. Dla terenów **MWU1-MWU2** zakaz urządzania stanowisk postojowych w formie parkingów terenowych dla więcej niż 50% ogólnej liczby stanowisk postojowych w obszarze działki budowlanej.

## 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 infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych, z zastrzeżeniem **pkt 3 i 4**;
- 2) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu, z zastrzeżeniem **pkt 3**;
- 3) dla nowych, przebudowywanych lub rozbudowywanych podziemnych sieci lub obiektów liniowych nakaz uwzględnienia strefy ochrony drzew (**sod**), oznaczonej na rysunku planu zgodnie z ustaleniami zawartymi w **Rozdziale 2**;
- 4) w zakresie **bezzprzewodowej łączności publicznej** – dopuszczenie wyłącznie urządzeń technicznych wraz z konstrukcją wsporczą na dachach budynków;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w wodę, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** – nakaz dostaw wody z sieci wodociągowej, a w szczególności z istniejących wodociągów: Ø 100 mm, Ø 110 mm, Ø 150 mm, Ø 160 mm, Ø 350 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 6) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, a w szczególności do istniejących kanałów sanitarnych: Ø 150 mm, Ø 200 mm, Ø 300 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 7) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** dopuszczenie:



- a) odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, a w szczególności do kanałów deszczowych: Ø 150 mm, Ø 200 mm, Ø 300 mm, Ø 400 mm, Ø 500 mm, a także istniejących oznaczonych na mapie zasadniczej,
- b) zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw:
  - a) z sieci ciepłowniczej, a w szczególności z istniejących kolektorów: c80 mm, 2c125 mm, cA150 mm, 2c200 mm, c316 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej,
  - b) z urządzeń zapewniających dostawę ciepła w kogeneracji,
  - c) z odnawialnych źródeł energii;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dopuszczenie dostaw z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, a w szczególności z:
  - a) z istniejących linii kablowych eNA, eSA, eWA, oznaczonych na mapie zasadniczej,
  - b) z urządzeń zapewniających dostawę energii elektrycznej w kogeneracji,
  - c) z odnawialnych źródeł energii;
- 10) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, a w szczególności z istniejących gazociągów: Ø 100 mm, Ø 150 mm, Ø 200 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 11) w zakresie **telekomunikacji** – dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
- 12) 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 2019 r., poz. 2010 z późn. zm.) oraz uchwałami Rady Miasta Tychy podjętymi na podstawie upoważnienia wynikającego z przywołanej ustawy.

## **Rozdział 5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**

### **§ 14**

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakaz zachowania dębów oznaczonych na rysunku planu jako drzewa istniejące do zachowania;
- 2) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
  - a) zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i strefy (**sod**), o których mowa w **Rozdziale 2**;
  - b) 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**.

## **Rozdział 6. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM**

### **§ 15**

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 20%, lub zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 2) dla terenów o symbolach **MWU1-MWU2**:

a) szerokość frontów działek – min. 25 m,

b) powierzchnia działki – min. 2000 m<sup>2</sup>;

3) dla terenu o symbolu **U1**:

a) szerokość frontów działek – min. 40 m,

b) powierzchnia działki – min. 3000 m<sup>2</sup>;

2. Parametry scalenia i podziału nieruchomości, o których mowa w ust. 1, nie obowiązują działek wydzielonych pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej lub drogi, a także podziałów po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

## **Rozdział 7.**

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

#### **§ 16**

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

## **Rozdział 8.**

### **PRZEPISY KOŃCOWE**

#### **§ 17**

W obszarze planu ustala się teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, oznaczony symbolem **KDL1**.

#### **§ 18**

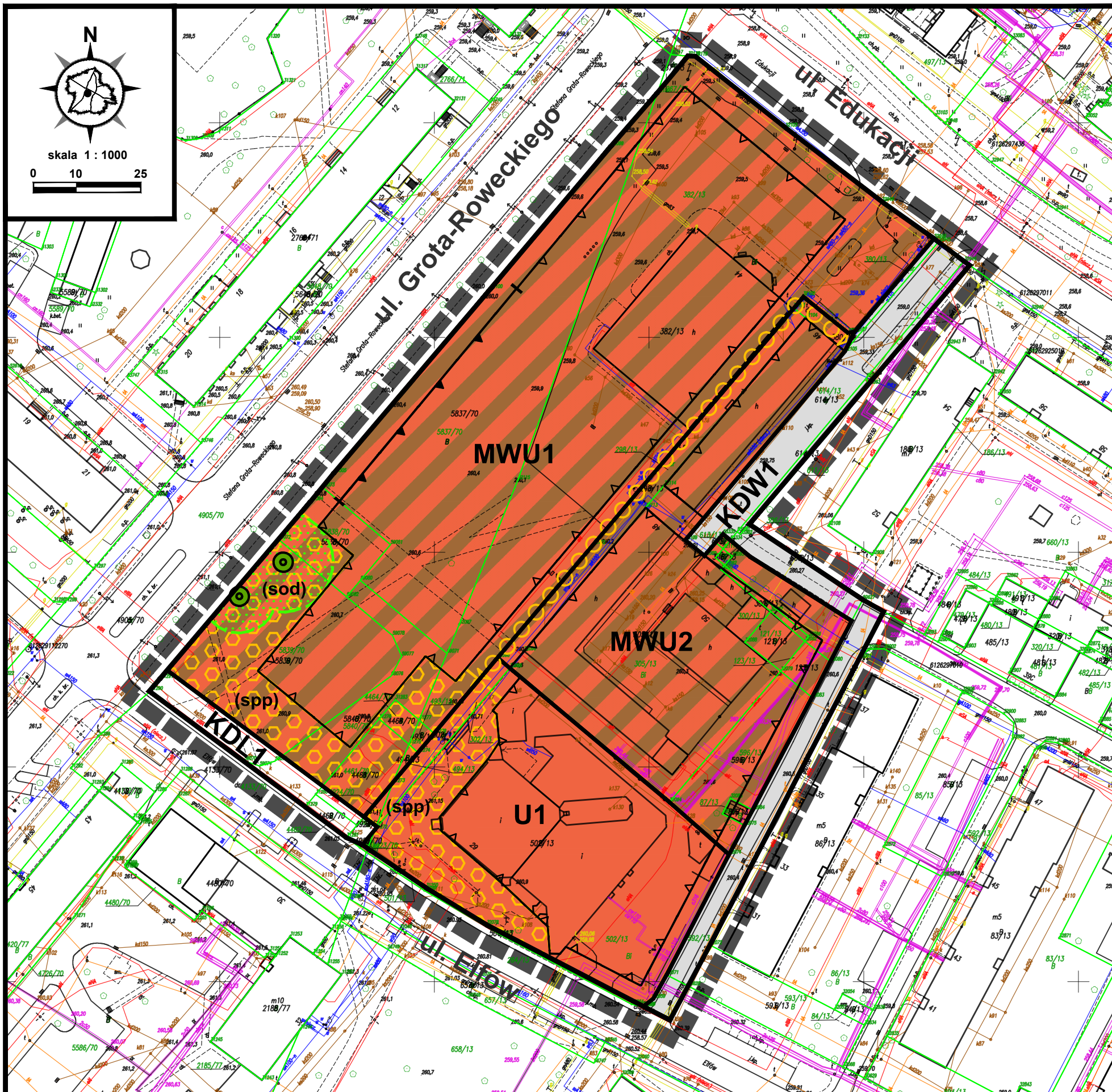
Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

#### **§ 19**

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

Przewodnicząca Rady  
Miasta Tychy

**Barbara Konieczna**



# Z A Ł A C Z N I K N R 1

DO UCHWAŁY NR XV / 312 / 20  
RADY MIASTA TYCHY Z DNIA 27 LUTEGO 2020 r.

MIJESKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC: GROTA-ROWECKIEGO,  
EDUKACJI I ELFÓW ORAZ KOŚCIOŁA POD WEZWANIEM  
ŚWIĘTEJ RODZINY W TYCHACH

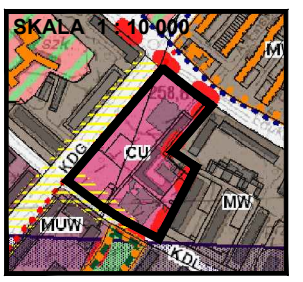
RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 1 000

WYRYS 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. ZM.

ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ  
KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW

- CU - obszary zabudowy usługowej i wielofunkcyjnej intensywnej
- MW - obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- PRZESTRZENIE PUBLICZNE - O ZNACZENIU OGÓLNOMIEJSKIM
- inne ważniejsze ulice miejskie
- strefa śródmiejska



## LEGENDA:

- granice obszaru planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- obowiązująca linia zabudowy
- miejsca zmiany rodzaju linii zabudowy
- MWU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
- U - teren zabudowy usługowej
- KDL - teren komunikacji - droga publiczna klasy lokalnej
- KDW - teren komunikacji - droga wewnętrzna
- (spp) - strefy (spp) - lokalizacji otwartej przestrzeni publicznie dostępnej
- (sod) - strefa (sod) - ochrony drzew
- drzewa do zachowania
- ciąg pieszy do zachowania

Obszar planu zlokalizowany jest w granicach strefy śródmiejskiej

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XV/312/20

Rady Miasta Tychy

z dnia 27 lutego 2020 r.

**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Grota-Roweckiego, Edukacji i Elfów oraz kościoła pod wezwaniem Świętej Rodziny w Tychach**

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.):

1. Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 3 grudnia 2019 r. do 10 stycznia 2020 r.** projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Grota-Roweckiego, Edukacji i Elfów oraz kościoła pod wezwaniem Świętej Rodziny w Tychach w wyznaczonym terminie (tj. do dnia 24 stycznia 2020 r.), w dniu 23 grudnia 2019 r. osoba fizyczna wniosła uwagi dotyczące:

- 1) zwiększenia maksymalnej wysokości budynków przynajmniej do umożliwiającej realizację budynków 5-cio kondygnacyjnych na terenach MWU1 i MWU2;
- 2) zmniejszenia przyjętych wskaźników parkingowych (dla samochodów) dla usług;
- 3) wyznaczenia strefy z możliwością realizacji dominanty (zwiększenie maks. wysokości budynków o co najmniej 2 kondygnacje) w północnej części terenu MWU1;
- 4) nakazu realizacji zielonych dachów dla nowych budynków;

2. Rada Miasta Tychy postanawia, że uwaga, o której mowa w:

- 1) **ust. 1 pkt 1)** została **odrzucona** w celu utrzymania wysokości budynków nawiązującej do wysokości istniejących budynków wzdłuż ul. Grota Roweckiego (4 kondygnacje);
- 2) **ust. 1 pkt 2)** została **przyjęta**;
- 3) **ust. 1 pkt 3)** została **odrzucona** w celu utrzymania jednolitej wysokości budynków nawiązującej do wysokości istniejących budynków wzdłuż ul. Grota Roweckiego (4 kondygnacje);
- 4) **ust. 1 pkt 4)** została **odrzucona** ze względu na przyjęcie w projekcie planu nakazu zachowania min. 30% (dla MWU1) i 25% (dla MWU2) powierzchni biologicznie czynnej, co może być spełnione w poziomie gruntu. Dodatkowo, w projekcie planu dopuszcza się możliwość realizacji zielonych dachów w oparciu o zapisy planu, lecz przesądzenie o przyjętym rozwiązaniu nastąpi w projekcie budowlanym.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XV/312/20

Rady Miasta Tychy

z dnia 27 lutego 2020 r.

**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 w rejonie ulic: Grota-Roweckiego, Edukacji i Elfów oraz kościoła pod wezwaniem Świętej Rodziny w Tychach**

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) Rada Miasta Tychy stwierdza, że:

- 1) do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Tychy, wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Grota-Roweckiego, Edukacji i Elfów oraz kościoła pod wezwaniem Świętej Rodziny w Tychach zalicza się zagospodarowanie fragmentu pasa drogowego wskazanego w uchwale jako teren komunikacji - drogę publiczną klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDL1**;
- 2) inwestycja wskazana w pkt 1 będzie finansowana lub współfinansowana z budżetu Gminy Tychy lub jednostek organizacyjnych Gminy Tychy;
- 3) jako źródło finansowania dopuszcza się również środki zewnętrzne.