

**UCHWAŁA NR XXXII/621/21  
RADY MIASTA TYCHY**

**z dnia 28 października 2021 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego  
w rejonie Alei Bielskiej oraz cmentarza przy ul. Żorskiej w Tychach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 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 Bielskiej oraz cmentarza przy ul. Żorskiej 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 Bielskiej oraz cmentarza przy ul. Żorskiej 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 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 – Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) Rozdział 7 – Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 8) Rozdział 8 – Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) Rozdział 9 – Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 10) Rozdział 10 – Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 4 i 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 miejscowym 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. 13,4 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację Uchwały Nr XIV/289/19 Rady Miasta Tychy z dnia 12 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Alei Bielskiej oraz cmentarza przy ul. Żorskiej w Tychach.

### § 4

1. Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) 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;
- 5) granica strefy sanitarnej cmentarza – 50 m;
- 6) granica strefy sanitarnej cmentarza – 150 m.

2. Na rysunku planu występują następujące informacyjne oznaczenia graficzne:

- 1) granica strefy sanitarnej cmentarza – 50 m;
- 2) granica strefy sanitarnej cmentarza – 150 m;
- 3) przebieg napowietrznej sieci energetycznej WN 110 kV;
- 4) przebieg zbiorczego kolektora sanitarnego k500.

### § 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) **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.);
- 5) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektów budowlanych, w tym wysokość:

- a) budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi ponad budynkami - mierzona od poziomu terenu przy najniższym 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;
- 6) **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);
- 7) **teren zabudowy** – teren na którym dopuszcza się realizację obiektów budowlanych, w tym budynku lub zespołu budynków, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, w tym: drogi wewnętrzne, dojazdy, budynki gospodarcze, parkingi, zieleń urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 8) **zabudowa mieszkaniowo-usługowa** – zabudowa, w której w jednym budynku występują maksymalnie 2 lokale mieszkalne oraz 1 lokal usługowy o powierzchni nieprzekraczającej 50% powierzchni budynku lub w której na jednej działce występuje budynek mieszkalny jednorodzinny oraz budynek usługowy, którego powierzchnia nie przekracza powierzchni 50% budynku mieszkalnego;
- 9) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 10) **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;
- 11) **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;
- 12) **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;
- 13) **zieleń** – roślinność mogąca wegetować naturalnie w sposób dziki i nieukształtowany;
- 13) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, placów zabaw, urządzeń sportowych, ciągów pieszych, rowerowych, dróg pożarowych oraz podziemnego uzbrojenia terenu – wraz z urządzeniami budowlanymi, zapewniającymi możliwość użytkowania obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 14) **infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu** – infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu, o której mowa w ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 777 z późn. zm.);

## § 6

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

- 1) **MN1 – MN3** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **UM** – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
- 3) **U1 – U2** – tereny zabudowy usługowej;
- 4) **ZC** – teren cmentarza;
- 5) **Z1 – Z8** – tereny zieleni;
- 6) **KDG** – teren komunikacji – droga publiczna klasy głównej;

- 7) **KDZ** – teren komunikacji – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 8) **KDD** – teren komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 9) **KDW** – teren komunikacji – droga wewnętrzna.

## **Rozdział 2.**

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

## **§ 7**

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonego symbolem **MN1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) w strefach sanitarnych cmentarza, nakaz uwzględnienia uwarunkowań, o których mowa w **§ 23**;
- 3) formy zabudowy:
  - a) wolnostojąca,
  - b) bliźniacza,
  - c) szeregową;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, maks. 1,1;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35%;
- 8) 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;
- 9) wysokość zabudowy – maks. 13 m, w tym wysokość:
  - a) budynków – maks. 8 m,
  - b) obiektów małej architektury, wiat – maks. 6 m;
- 10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 20**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 8**;
- 11) dopuszczenie 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 – 9**.

## **§ 8**

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonego symbolem **MN2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) w strefach sanitarnych cmentarza, nakaz uwzględnienia uwarunkowań, o których mowa w **§ 23**;
- 3) forma zabudowy – wolnostojąca;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, maks. 1,1;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 40%;
- 8) geometria dachów:
  - a) budynków – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 13° do 42°, z dopuszczeniem innych form geometrii dachów dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
  - b) budynków lub ich części o wysokości do 5 m – dachy płaskie,

c) budynków innych niż wymienione w lit. a i b oraz wiat wolnostojących:

- dachy płaskie,
- dachy jednospadowe, dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 13° do 42°,
- obiektów małej architektury – dowolna;

9) wysokość zabudowy – maks. 14,5 m, w tym wysokość:

a) budynków – maks. 9,5 m,

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

10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 20, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1 – 8;

11) dopuszczenie 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 – 9.

## § 9

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonego symbolem **MN3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) w strefach sanitarnych cmentarza, nakaz uwzględnienia uwarunkowań, o których mowa w § 23;
- 3) forma zabudowy – wolnostojąca;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, maks. 1,1;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 40%;
- 8) geometria dachów:
  - a) budynków – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 13° do 42°, z dopuszczeniem innych form geometrii dachów dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
  - b) budynków lub ich części o wysokości do 5 m – dachy płaskie,
  - c) budynków innych niż wymienione w lit. a i b oraz wiat wolnostojących:
    - dachy płaskie,
    - dachy jednospadowe, dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 13° do 42°,
    - obiektów małej architektury – dowolna;
- 9) wysokość zabudowy – maks. 13,5 m, w tym wysokość:
  - a) budynków – maks. 8,5 m,
  - b) obiektów małej architektury, wiat – maks. 6 m;
- 10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 20, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1 – 8;
- 11) dopuszczenie 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 – 9.

## § 10

Dla **terenu zabudowy usługowo-mieszkaniowej**, oznaczonego symbolem **UM**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa w zakresie usług drobnych, biurowych i społecznych,
  - c) zabudowa usługowa w zakresie usług drobnych, biurowych i społecznych;
- 2) w strefach sanitarnych cmentarza, nakaz uwzględnienia uwarunkowań, o których mowa w **§ 23**;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%,
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, maks. 1,2;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35%;
- 7) geometria dachów:
- a) budynków – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 13° do 42°, z dopuszczeniem innych form geometrii dachów dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
  - b) obiektów małej architektury – dowolna;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 14 m, w tym wysokość:
- a) budynków – maks. 9 m,
  - b) obiektów małej architektury, wiat – maks. 6 m;
- 9) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 20**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**;
- 10) dopuszczenie 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 – 7**.

## § 11

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

- 1) przeznaczenie:
- a) zabudowa usługowa w zakresie usług drobnych, biurowych i społecznych, z zastrzeżeniem ograniczeń związanych ze strefą, o której mowa w **§ 23**,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zastrzeżeniem ograniczeń związanych ze strefą, o której mowa w **§ 23**,
  - c) zieleń urządzona;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 50%,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, maks. 1,5;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30%;
- 6) geometria dachów:
- a) budynków – dachy płaskie, dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 13° do 42°, z dopuszczeniem innych form geometrii dachów dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
  - b) obiektów małej architektury – dowolna;
- 7) wysokość zabudowy – maks. 14 m, w tym wysokość:
- a) budynków – maks. 9 m,
  - b) obiektów małej architektury, wiat – maks. 6 m;
- 8) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 20**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**;
- 9) zakaz:

- a) lokalizacji garaży wolnostojących, w tym zespołów garaży,
  - b) urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
- 10) dopuszczenie:
- a) lokalizacji budynków w granicy działki z terenem o symbolu **Z7** wyłącznie w przypadku lokalizowania wejść do lokali usługowych od strony tego terenu,
  - b) 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 – 7**.

## § 12

Dla **terenu zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **U2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa w zakresie usług społecznych, z zastrzeżeniem ograniczeń związanych ze strefą, o której mowa w **§ 23**;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 50%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, maks. 1,5;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30%;
- 6) geometria dachów – dachy płaskie;
- 7) wysokość zabudowy – maks. 14 m, w tym wysokość:
  - a) budynków – maks. 9 m,
  - b) obiektów małej architektury, wiat – maks. 6 m;
- 8) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 20**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**;
- 9) zakaz:
  - a) lokalizacji garaży wolnostojących, w tym zespołów garaży,
  - b) urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
- 10) dopuszczenie 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 – 7**.

## § 13

Dla **terenu cmentarza**, oznaczonego symbolem **ZC**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) cmentarz,
  - b) zabudowa usługowa w zakresie kultu religijnego i usług pogrzebowych z uwzględnieniem zaplecza administracyjno-gospodarczego,
  - c) zieleń urządzona,
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 5%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 10%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,01, maks. 0,1;
- 5) geometria dachów – dowolna;
- 6) wysokość zabudowy – maks. 12 m;

- 7) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 20, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 – 5;
- 8) dopuszczenie realizacji stanowisk postojowych dla obsługi cmentarza.

#### § 14

Dla **terenów zieleni**, oznaczonych symbolami **Z1 – Z8**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zieleń, w tym zieleń urządzona;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 5%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 90%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,01, maks. 0,05;
- 5) geometria dachów obiektów małej architektury - dowolna;
- 6) wysokość zabudowy - maks. 9 m;
- 7) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 20, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 – 5;
- 8) dopuszczenie realizacji stanowisk postojowych na terenie o symbolu **Z8** urządzonych jako powierzchnia biologicznie czynna.

#### § 15

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

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy głównej;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – min. 20,0 m, maks. 48,9 m – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wysokość budowli – maks. 8 m.

#### § 16

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

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – min. 14,5 m, maks. 37,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wysokość budowli – maks. 8 m;
- 4) dla nowo realizowanych stanowisk postojowych – nakaz realizacji nasadzeń drzew w proporcji co najmniej 1 nasadzenie na 3 stanowiska postojowe.

#### § 17

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

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – min. 10,0 m, maks. 12,5 m – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wysokość budowli – maks. 8 m;
- 4) dla nowo realizowanych stanowisk postojowych – nakaz realizacji nasadzeń drzew w proporcji co najmniej 1 nasadzenie na 3 stanowiska postojowe.

#### § 18

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

- 1) przeznaczenie – droga wewnętrzna;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – min. 7,5 m, maks. 12,5 m – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wysokość budowli – maks. 8 m;



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

### **Rozdział 3.**

## **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI**

### **§ 19**

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

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 stanowiska postojowe dla samochodów na mieszkanie,

2) dla zabudowy usługowej z zakresu opieki i pomocy społecznej – 1 stanowisko postojowe dla samochodów na 2 miejsca 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 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 1 stanowisko postojowe dla rowerów na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż po 1 stanowisku;

5) dla handlu bez samoobsługi i aptek – 1 stanowisko postojowe dla samochodów oraz 1 stanowisko 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 50 m<sup>2</sup> powierzchni handlowo-magazynowej,

b) 1 stanowisko postojowe dla samochodów oraz 1 stanowisko postojowe dla rowerów na 3 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) 2 stanowiska postojowe dla samochodów oraz 1 stanowisko postojowe dla rowerów na 1 gabinet,

b) 2 stanowiska postojowe dla samochodów oraz 2 stanowiska postojowe dla rowerów 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 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.), ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

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

3. Zakaz bilansowania wymaganej liczby stanowisk postojowych w ramach terenów o symbolach: **KDD, KDZ, KDG**.

4. Ustala się następujące sposoby realizacji stanowisk, o których mowa w **ust. 1** w formie: parkingów terenowych, nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków.

## **Rozdział 4.** **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

### **§ 20**

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych;
- 2) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 3) w zakresie **bezprowodowej łączności publicznej** – dopuszczenie lokalizacji wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w terenach o symbolach: **MN1-MN3, UM, U1**;
- 4) 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 oznaczonych na mapie zasadniczej, w tym: Ø 32 mm, Ø 40 mm, Ø 90 mm, Ø 100 mm, Ø 110 mm, Ø 150 mm, Ø 160 mm;
- 5) 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, oznaczonych na mapie zasadniczej, w tym: Ø 75 mm, Ø 110 mm, Ø 160 mm, Ø 200 mm, Ø 250 mm, Ø 300 mm;
- 6) 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;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw:
  - a) z sieci ciepłowniczej, a w szczególności z istniejących kolektorów, oznaczonych na mapie zasadniczej, w tym: Ø 2c100 mm, Ø 2c250 mm, Ø 2c300 mm,
  - b) z urządzeń zapewniających dostawę ciepła w kogeneracji,
  - c) z odnawialnych źródeł energii;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dopuszczenie dostaw z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, a w szczególności z:
  - a) z istniejących linii kablowych nN oznaczonych na mapie zasadniczej,
  - b) z urządzeń zapewniających dostawę energii elektrycznej w kogeneracji,
  - c) z odnawialnych źródeł energii;

- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, a w szczególności z istniejących gazociągów, oznaczonych na mapie zasadniczej, w tym: od Ø 25 mm do Ø 300 mm;
- 10) w zakresie **telekomunikacji** – dopuszczenie dostępu 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 2021 r., poz. 888 z późn. zm.) oraz uchwałami Rady Miasta Tychy podjętymi na podstawie upoważnienia wynikającego z przywołanej ustawy.

#### **Rozdział 5.**

### **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**

#### **§ 21**

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

- 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
  - a) zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, 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.**

### **WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

#### **§ 22**

1. W obszarze planu wyznacza się obszar przestrzeni publicznej: teren cmentarza, oznaczony symbolem **ZC**.
2. Dla obszaru, o którym mowa w **ust. 1**, obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:
  - 1) zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami, o których mowa w **Rozdziale 2 § 13**;
  - 2) nakaz:
    - a) zapewnienia udogodnień dla osób niepełnosprawnych,
    - b) zachowania spójności stylistycznej obiektów małej architektury w ramach terenu, na którym występują.

#### **Rozdział 7.**

### **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU**

#### **§ 23**

1. W obszarze planu wyznacza się strefę sanitarną cmentarza – 50 m oraz strefę sanitarną cmentarza – 150 m z ograniczonymi możliwościami zagospodarowania – oznaczone na rysunku planu.
2. W strefach, o których mowa w **ust. 1**, obowiązują wymagania wynikające z Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarzu (Dz. U. z 1959 r., Nr 52, poz. 315).

#### **Rozdział 8.**

### **GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW**

#### **§ 24**

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

## **Rozdział 9. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM**

### **§ 25**

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 **MN1-MN3, U1-U2, UM**:
    - a) szerokość frontów działek – min. 10 m,
    - b) powierzchnia działki – min. 300 m<sup>2</sup>;
  - 3) dla terenów nie wymienionych w **pkt 2** nie ustala się parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości;
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 10. STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU**

### **§ 26**

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

## **Rozdział 11. PRZEPISY KOŃCOWE**

### **§ 27**

W obszarze planu ustala się tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, oznaczone symbolami **ZC, KDG, KDZ, KDD**.

### **§ 28**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

### **§ 29**

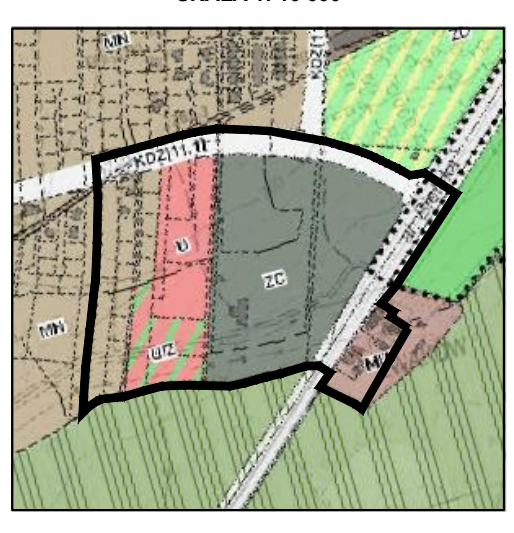
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodnicząca Rady  
Miasta Tychy

**Barbara Konieczna**



WYRYS ZE "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TYCHY" Z ATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR 0150/III/40/2002 RADY MIASTA TYCHY Z DNIA 18 GRUDNIA 2002 R. Z PÓŹN. ZM. RYSUNEK STUDIUM SKALA 1: 10 000



**OZNACZENIA:**

- granice obszaru planu

**ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ**

**KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW**

- MN - obszary zabudowy mieszkaniowej niskiej
- U - obszary usługowe
- MU - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej
- UIZ - obszary usług społecznych z zielenią urządzonej
- ZC - obszary cmentarza
- KD - obszary dróg i placów (w klasach: S(GP), GP, G, Z, L, D)

**KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO**

KLASYFIKACJA FUNKCJONALNA DRÓG PUBLICZNYCH

- KDG - droga główna
- KDZ - droga zbiorcza
- KDD - droga planowana (numer odcinka - zgodnie z tekstem)
- KD - drogi lokalne

WIDOKI:

- skazy rowerowe istniejące, planowane

**LEGENDA:**

- OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:**
- granice obszaru planu
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - nieprzekraczalne linie zabudowy
  - MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - UM - tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej
  - U - tereny zabudowy usługowej
  - ZC - teren cmentarza
  - Z - tereny zieleni
  - KDG - teren komunikacji - droga publiczna klasy głównej
  - KDZ - teren komunikacji - droga publiczna klasy zbiorczej
  - KDD - teren komunikacji - droga publiczna klasy dojazdowej
  - KDW - teren komunikacji - droga wewnętrzna
  - granica strefy sanitarnej cmentarza - 50 m
  - granica strefy sanitarnej cmentarza - 150 m

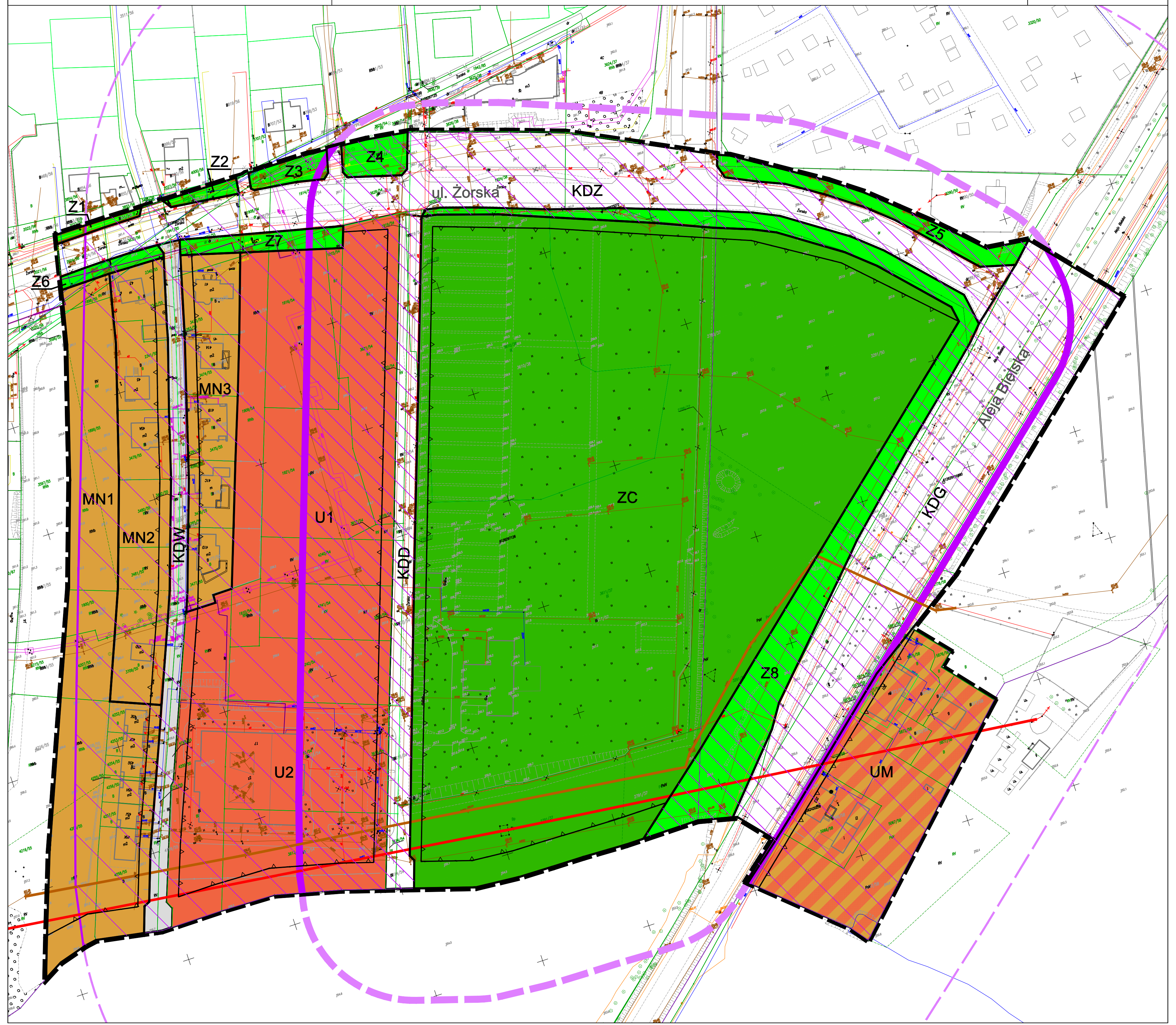
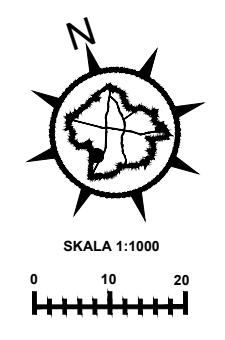
**OZNACZENIA INFORMACYJNE:**

- Obszar planu zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego - "Kobior-Pszczyna" WK 373
- granica strefy sanitarnej cmentarza - 50 m
  - granica strefy sanitarnej cmentarza - 150 m
  - przebieg napowietrznej sieci energetycznej WN 110 kV
  - przebieg zbiorczego kolektora sanitarnego k500

**ZALĄCZNIK NR 1**  
do Uchwały Nr XXXI/621/21 Rady Miasta Tychy z dnia 28 października 2021 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE AL. BIELSKIEJ ORAZ CMENTARZA PRZY UL. ŻORSKIEJ W TYCHACH**

RYSUNEK PLANU





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXII/621/21  
Rady Miasta Tychy  
z dnia 28 października 2021 r.

### **Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.**

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.):

1. Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 7 września 2021 r. do 5 października 2021 r.** projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Alei Bielskiej oraz cmentarza przy ul. Żorskiej w Tychach w wyznaczonym terminie (tj. do dnia 19 października 2021 r.), nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXII/621/21

Rady Miasta Tychy

z dnia 28 października 2021 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 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 położonego w rejonie Alei Bielskiej oraz cmentarza przy ul. Żorskiej w Tychach zalicza się budowę, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych dróg publicznych, obiektów i urządzeń w terenach o symbolach: **KDG, KDZ, KDD**;
- 2) inwestycje wskazane w pkt 1 będą finansowane lub współfinansowane z budżetu Gminy Tychy lub jednostek organizacyjnych Gminy Tychy;
- 3) jako źródło finansowania dopuszcza się również środki zewnętrzne.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXII/621/21  
Rady Miasta Tychy  
z dnia 28 października 2021 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**