

**WUCHWAŁA NR...../...../23  
RADY MIASTA TYCHY  
z dnia ..... 2023 r.**

**w sprawie  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla terenu położonego przy ulicy Oświęcimskiej 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 2022 r., poz. 599 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 2022 r., poz. 503 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 terenu położonego przy ulicy Oświęcimskiej 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 terenu położonego przy ulicy Oświęcimskiej 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: 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 (t.j. Dz. U. 2022, poz.503 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. 0,9 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację Uchwały Nr XXXVIII/727/22 Rady Miasta Tychy z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Oświęcimskiej w Tychach.

## § 4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:

- 1) granica 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 i oznaczeniem na rysunku planu.

## § 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

- 1) **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;
- 2) **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;
- 3) **powierzchnia zabudowy budynków** - powierzchnia zabudowy budynków, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. poz. 1609);
- 4) **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.

- 5) **wysokość budynków** – 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 2019 r., poz. 1065 z późn. zm.);
- 6) **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 najwyżej 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 najwyżej położonego elementu budowli, małej architektury lub obiektu tymczasowego;
- 7) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;

## § 6

W planie wyznacza się teren ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U – teren usług**;

## Rozdział 2

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

## § 7

Dla **terenu usług**, oznaczonego symbolem: **1U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa, z wykluczeniem:
  - a) usług handlu wielko powierzchniowego,
  - b) usług handlu pojazdami samochodowymi i wolnobieżnymi lub ich częściami,
  - c) usług rzemieślniczych z zakresu konserwacji i naprawy pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
- 2) zakaz lokalizacji:
  - a) miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów, towarów lub surowców poza budynkami,
  - b) myjni samochodowych;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 50%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 2,0;
- 6) wysokość zabudowy – maks. 16,0 m, w tym:
  - a) budynków usługowych – maks. 11,0 m,
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit.a**, wiat wolnostojących – maks. 5,0 m;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 20%;
- 7) geometria dachów:
  - a) budynków – dachy płaskie z dopuszczeniem innej geometrii dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych,
  - b) wiat, tymczasowych obiektów budowlanych oraz obiektów małej architektury – dowolna;
- 8) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków:
  - a) z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,

- b) umożliwiającących wegetację roślin;
- 9) dla budynków posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy;
- 10) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§9**:
  - a) wysokość zabudowy – maks. 26,0 m, w tym budynków – maks. 5 m,
  - b) nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **1 – 7**.

### **Rozdział 3**

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

##### **§ 8**

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym z ulicy Oświęcimskiej zlokalizowanej poza obszarem planu.
2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych przy zachowaniu minimalnych wskaźników:
  - 1) dla usług zdrowia i opieki medycznej:
    - a) 2 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - b) 2 miejsca na 3 miejsca pracy,
  - 2) dla usług z zakresu opieki i pomocy społecznej:
    - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 50 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,
  - 3) 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,
  - 4) dla usług biurowych i administracji - 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 20 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej;
  - 5) dla handlu bez samoobsługi i aptek - 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 50 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
  - 6) 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 50 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,
  - 7) dla usług gastronomii:
    - 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) 2 miejsca parkingowe dla rowerów na 80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 8) dla usług nauki i edukacji:
- a) przedszkoli i żłobków – 1 miejsce parkingowe dla samochodów i 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 40 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 75 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce na 2 miejsca pracy;
- 9) dla pozostałych usług – 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów, na każde 50 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 (tj. 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. Ustala się sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2 i 3**, w formie parkingów terenowych, nadziemnych, podziemnych, 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 lokalizacji miejsc parkingowych dla rowerów w odległości maks. 10 m od wejść do budynku.
7. Ustala się nakaz realizacji nasadzeń drzew w proporcji co najmniej 1 nasadzenie co 4 miejsca parkingowe nowo realizowanych lub remontowanych parkingów terenowych;
8. Ustala się nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych dla nowo realizowanych, przebudowywanych lub remontowanych parkingów terenowych.

## Rozdział 4

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

#### § 9

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 **bezzprzewodowej łączności publicznej** dopuszczenie lokalizacji urządzeń technicznych na konstrukcjach wsporczych na budynkach lub wolnostojących masztach 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:
  - a) indywidualnych źródeł ciepła,
  - b) odnawialnych źródeł energii,
  - c) sieci elektroenergetycznej,
  - d) sieci gazowej,
  - e) sieci ciepłowniczej, po jej realizacji w obszarze planu;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** - dopuszczenie dostawy z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym:
  - a) z linii kablowych nN oraz SN, oznaczonych na mapie zasadniczej,
  - b) z odnawialnych źródeł energii;
- 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:
  - a) 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. 1297 z późn. zm.) oraz uchwałami Rady Miasta regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi,
  - b) nakaz postępowania z odpadami zgodnie z ustawą z 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 699 z późn. zm.).

## **Rozdział 5**

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

#### **§ 10**

W obszarze planu ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
  - a) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, o której 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**;
- 2) 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 2021 r., poz. 1973 z późn. zm.) w terenie oznaczonym symbolem **1U**:

- a) dla usług zdrowia i pomocy społecznej – jak terenów domów opieki i szpitali w miastach
- b) dla usług nauki i edukacji - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

## **Rozdział 6**

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

#### **§ 11**

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) szerokość frontów działek - min. 18 m,
  - 3) powierzchnia działek - min. 400 m<sup>2</sup>;
2. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału.

## **Rozdział 7**

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

#### **§ 12**

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**

#### **§ 13**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

#### **§ 14**

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