

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

**w sprawie  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla terenu położonego przy ulicy Kolejowej 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 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 Kolejowej 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 Kolejowej 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.

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.

## § 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 miejscowego;
  - 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. 0,14 ha, w granicach określonych na rysunku planu, i stanowi realizację Uchwały Nr XXXVIII/726/22 Rady Miasta Tychy z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Kolejowej w Tychach.

## § 4

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

- 1) granica obszaru planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol literowy terenu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania - zgodnie z § 6 oraz oznaczeniem na rysunku planu.

## § 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

- 1) **obszar planu** – wszystkie tereny objęte granicami planu, zgodnie z rysunkami planu;
- 2) **teren** – obszar planu oznaczony symbolem przeznaczenia, 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: obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji wysuniętych na odległość nie przekraczającą 2 m, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 4) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maks. 12°;

- 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 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 każdego obiektu do najwyższego położonego elementu budowli, obiektu tymczasowego lub małej architektury;
- 6) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu w granicach działki budowlanej zajęta przez budynki (powierzchnia zabudowy budynków) oraz inne obiekty budowlane, których charakterystycznym parametrem jest powierzchnia zabudowy, a zwłaszcza: altany, wiaty;
- 7) **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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1679);
- 8) **zabudowa** – obiekt budowlany lub obiekty budowlane, w tym budynki lub zespół 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 urządzona, uzbrojenie terenu o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 9) **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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 884).

## § 6

W planie wyznacza się teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem **1MNW** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

## 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 wolnostojącej**, oznaczonego symbolem **1MNW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 30%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 0,9;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35%;
- 6) geometria dachów:

- a) budynków mieszkalnych:
    - dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowych od 25° do 42°,
    - dla budynków lub ich części o wysokości do 5 m - dopuszczenie dachów płaskich,
  - b) budynków innych niż wymienione w lit. a, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 7) wysokość zabudowy – maks. 14 m, w tym wysokość:
- a) budynków mieszkalnych – maks. 9 m,
  - b) budynków innych niż wymienione w lit. a, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 4 m;
- 8) dla dachów innych niż płaskie dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej, dla materiałów innych niż naturalne;
- 9) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków:
- a) z zastosowaniem elementów zapieniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
  - b) umożliwiającą wegetację roślin;
- 10) w przypadku stosowania tynków, nakaz stosowania na co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji, barw oznaczonych w paletce kolorów RAL numerami:
- a) 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016 - odcieni bieli,
  - b) 1000-1002, 1019, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018 - odcieni szarości, beży i zieleni;
- 11) zakaz:
- a) urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
  - b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży w pasie o szerokości 10 m od linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
  - c) lokalizacji zespołów garażowych powyżej 2 stanowisk;
- 12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 9**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6 i 8**, z zastrzeżeniem **§ 9 pkt 3**.

### 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 Kolejowej zlokalizowanej poza obszarem planu.
2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych, z zachowaniem minimalnego wskaźnika 2 miejsca na lokal mieszkalny.
3. Dopuszczenie bilansowania liczby miejsc parkingowych wyłącznie w granicach terenu inwestycji lub działki budowlanej.

4. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie ustala się nakazu zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc dla rowerów.
5. Ustala się następujące sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2**, w formie:
  - 1) parkingów terenowych;
  - 2) garaży do 2 stanowisk.

## 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) maksymalna wysokość obiektów liniowych 35 m;
- 4) w zakresie **bezprzewodowej łączności** - lokalizacja wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie **ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** – dostawy wody z sieci wodociągowej, w tym z wodociągu Ø 110 mm zlokalizowanego na terenach sąsiadujących z obszarem planu, oznaczonego na mapie zasadniczej;
- 6) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – odprowadzenie do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, a w szczególności do istniejącego kanału sanitarnego Ø 160 mm, oznaczonego na mapie zasadniczej;
- 7) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych**:
  - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej,
  - b) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, 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;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dostawy z:
  - a) indywidualnych źródeł ciepła,
  - b) odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych,
  - c) sieci gazowej,
  - d) sieci elektroenergetycznej;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dostawy z:
  - a) sieci elektroenergetycznej, a w szczególności z istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia, oznaczonej na mapie zasadniczej;
  - b) odnawialnych źródeł energii, w tym z układów hybrydowych;
- 10) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dostawy z sieci gazowej, w tym z gazociągu Ø 90 mm, oznaczonego na mapie zasadniczej,

- 11) w zakresie **telekomunikacji** – dostęp do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
- 12) w zakresie **gospodarki odpadami** - nakaz postępowania:
  - a) 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 Tychy regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi,
  - b) 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**

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
  - a) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w **§ 7**,
  - b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **§ 9**;
- 2) ustala się 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 (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 112) w oparciu o art. 114 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1973) jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”.

## **Rozdział 6 GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW**

### **§ 11**

Obszar planu w całości położony jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna”.

## **Rozdział 7 SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM**

### **§ 12**

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) szerokość frontów działek - min. 18 m,
  - 2) powierzchnia działek - min. 500 m<sup>2</sup>;

- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 15% lub zgodnie z granicami obszaru planu oznaczonymi na rysunku planu;
2. Parametry scalenia i podziału nieruchomości, o których mowa w **ust. 1**, nie obowiązują działek wydzielonych pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, budowli hydrotechnicznych.
3. W planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

## **Rozdział 8 STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU**

### **§ 13**

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**

### **§ 14**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

### **§ 15**

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