

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru położonego po południowej stronie ulicy Lokalnej w Tychach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977) 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 po południowej stronie ulicy Lokalnej 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 po południowej stronie ulicy Lokalnej 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, szczególne warunki zagospodarowania terenów;
- 3) Rozdział 3: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustalenia dotyczące kształtowania zagospodarowania terenu w zakresie miejsc do parkowania;
- 4) Rozdział 4: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 5) Rozdział 5: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 6) Rozdział 6: Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) Rozdział 7: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

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

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt. 4, 5, 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. 17,2 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację Uchwały Nr XLIII/810/22 Rady Miasta Tychy z dnia 29 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego po południowej stronie ulicy Lokalnej w Tychach.

## § 4

1. 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.
2. Obszar objęty planem znajduje się w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Studzienice” WK 7389.

## § 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 linią zabudowy: podziemnych obiektów budowlanych, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, parkingów terenowych, schodów zewnętrznych, pochylni;
- 4) **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, drogami wewnętrznymi, dojazdami, budynkami gospodarczymi, parkingami, zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 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 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.

## § 6

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

- 1) **1P-I** i **2P-I** – terenu produkcji lub infrastruktury technicznej;
- 2) **1IK** – teren kanalizacji.

## Rozdział 2

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

## § 7

Dla **terenów produkcji lub infrastruktury technicznej**, oznaczonych symbolami **1P-I** i **2P-I**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa z zakresu produkcji z wykluczeniem terenu elektrowni wiatrowej,
  - b) zabudowa z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie:
  - a) na terenie oznaczonym symbolem **1P-I** rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW;
  - b) terenie oznaczonym symbolem **2P-I** rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
    - o mocy zainstalowanej do 500 kW,
    - innych niż wolnostojące o mocy zainstalowanej powyżej 500 kW;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 70%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,2;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 5%;
- 7) wysokość zabudowy – maks. 60,0 m, w tym wysokość budynków – maks. 15,0 m;
- 8) dla 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** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy;
- 9) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 10, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 6**.

### § 8

Dla **terenu kanalizacji**, oznaczonego symbolem **1IK**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa z zakresu kanalizacji;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 70%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,2;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 15%;
- 5) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m;
- 6) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 10, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 4**.

## Rozdział 3

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

### § 9

1. Ustala się obsługę komunikacyjną z istniejących i projektowanych dróg, w tym z ulicy Lokalnej zlokalizowanej poza obszarem planu.
2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem **1IK** poprzez teren oznaczony symbolem **1P-I**.
3. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów z zachowaniem minimalnych wskaźników: 1 miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na każde 4 miejsca pracy i 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 4 miejsca pracy.
4. 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 2023 r., poz. 645 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.
5. Ustala się sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 3**, w formie parkingów terenowych, podziemnych lub wbudowanych w budynki.

## **Rozdział 4**

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

#### **§ 10**

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 **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie **ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** – dostawy wody z sieci wodociągowej, w tym z wody technologicznej ze ścieków podczyszczonych, uśrednionych i oczyszczonych w oczyszczalni;
- 4) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – odprowadzanie do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej i wewnątrzzakładowej;
- 5) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych**:
  - a) zagospodarowanie całości lub części wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych,
  - b) dopuszczenie odprowadzania do istniejącej kanalizacji wewnątrzzakładowej, w tym kanałów otwartych,
  - c) dopuszczenie odprowadzania do wód śródlądowych oraz sieci kanalizacji deszczowej;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dostawy z:
  - a) indywidualnych źródeł ciepła,
  - b) odnawialnych źródeł energii,
  - c) sieci elektroenergetycznej,
  - d) sieci gazowej, w tym z biogazu wytwarzanego na terenie objętym planem,
  - e) sieci ciepłowniczej,
  - f) urządzeń zapewniających dostawę ciepła w kogeneracji;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dostawy z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym z:
  - a) linii elektroenergetycznych i rozdzielni sieci średniego napięcia,
  - b) odnawialnych źródeł energii,
  - c) urządzeń zapewniających dostawę energii elektrycznej w kogeneracji;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dostawy z sieci gazowej, w tym biogazu wytwarzanego na terenie objętym planem;
- 9) w zakresie **telekomunikacji** – dostęp do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej;
- 10) 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. 2519 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**

#### **§ 11**

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 uzbrojenia terenu w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **Rozdziale 4**.
- 2) ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie ustala się dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112 z późn. zm.) w oparciu o art. 114 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U z 2022 r., poz. 2556 z późn. zm.).

## **Rozdział 6**

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

#### **§ 12**

Obszar planu zlokalizowany jest w terenie udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Studzienice” WK 3789.

## **Rozdział 7**

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

#### **§ 13**

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny lub spełniające warunki:
  - 1) szerokość frontów działek – min. 20 m,
  - 2) powierzchnia działek – min. 300 m<sup>2</sup>,
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 20%.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału.

## **Rozdział 8**

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

#### **§ 14**

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**

#### **§ 15**

W obszarze planu ustala się tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, oznaczone symbolami: **1P-I**, **2P-I** i **1IK**.

#### **§ 16**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

#### **§ 17**

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