

**UCHWAŁA NR 0150/...../...../10  
RADY MIASTA TYCHY  
z dnia 26 sierpnia 2010 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miasta Tychy dla obszaru położonego przy ul. Kardynała S. Wyszyńskiego**

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 (Dz. U. z 2001 Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) na wniosek Prezydenta Miasta, po zaopiniowaniu przez Komisję Inicjatyw Lokalnych i Ładu Przestrzennego,

**Rada Miasta Tychy uchwała:**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy dla obszaru położonego przy ul. Kardynała S. Wyszyńskiego.

**§ 1**

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:
  - Rozdział 1: Przepisy ogólne;
  - Rozdział 2: Przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - Rozdział 3: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
  - Rozdział 4: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
  - Rozdział 5: Zasady ochrony środowiska i przyrody;
  - Rozdział 6: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
  - Rozdział 7: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
  - Rozdział 8: Przepisy końcowe.
2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w obszarze objętym planem nie mają zastosowania wymagania określone obowiązkowym zakresem art.15 ust. 2 pkt 4, 7, 9, 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

**Rozdział 1  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 2**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy dla obszaru położonego przy ul. Kardynała S. Wyszyńskiego, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu.
2. Załącznikami graficznymi do niniejszej uchwały są:
  - 1) załącznik nr 1 - rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
  - 2) załącznik nr 2 - wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy” z oznaczeniem granic obszaru objętego planem.
3. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:
  - 1) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wniesionych po jego wyłożeniu do publicznego wglądu;
  - 2) załącznik nr 4 - 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 jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”, które zatwierdzono Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.

### § 4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) obowiązujące:
  - a) granice obszaru objętego planem,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania z symbolem przeznaczenia terenu,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) strefa przestrzeni publicznej,
  - e) strefy dopuszczonej lokalizacji miejsc postojowych,
  - f) kierunki powiązań pieszo-rowerowych parku z otoczeniem,
  - g) wejścia do parku,
  - h) miejsca podłączeń do dróg publicznych,
- 2) informacyjne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:
  - a) sieć wodociągowa,
  - b) sieć kanalizacji sanitarnej,
  - c) sieć kanalizacji deszczowej,
  - d) sieć gazociągowa niskiego ciśnienia,
  - e) sieć ciepłownicza,
  - f) stacje transformatorowe.

### § 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

- 1) **obszar** – teren objęty granicami planu;
- 2) **teren** - teren wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o ile z treści planu nie wynika inaczej, oznaczony symbolem przeznaczenia;
- 3) **przeznaczenie podstawowe** - ustalony w planie przeważający sposób zagospodarowania lub użytkowania terenu, któremu podporządkowane są inne sposoby zagospodarowania lub użytkowania określone jako dopuszczalne;
- 4) **przeznaczenie dopuszczalne** – zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i niekonfliktowo współistnieje z nim na warunkach określonych w planie;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia wyznaczona na rysunku planu, poza którą nie może być realizowany budynek, wyznaczająca maksymalny zasięg lokalizacji krawędzi jego ściany zewnętrznej z dopuszczeniem elementów wystających takich jak: wykusze, balkony, nadwieszania na wysokości II kondygnacji;
- 6) **usługi związane ze sportem i rekreacją** – różne formy edukacji sportowej, zajęć sportowych i rekreacyjnych oraz działalność służąca poprawie kondycji fizycznej;
- 7) **punkt handlowy** – wydzielona w budynku usługowym przestrzeń sprzedaży detalicznej lub specjalne pomieszczenie (tj. lokal sklepowy) z wnętrzem dostępnym dla klientów;
- 8) **usługi drobne** – punkty usług szewskich, krawieckich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, zegarmistrzowskich, ślusarskich, fryzjerskich, kosmetycznych, gabinety odnowy biologicznej, punkty napraw artykułów użytku osobistego i domowego, pralnie;
- 9) **usługi w zakresie kształcenia dodatkowego** – kursy i szkolenia oraz działalność wspomagająca proces nauczania;
- 10) **przepisy odrębne** - przepisy ustaw innych niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z aktami wykonawczymi.

### § 6

W planie wyznacza się teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem **U**, którego linie rozgraniczające pokrywają się z granicami obszaru objętego planem.

## § 7

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą stosuje się przepisy odrębne.

### Rozdział 2

## PRZEZNACZENIE, PARAMETRY, WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

## § 8

1. Dla **terenu zabudowy usługowej** oznaczonego symbolem **U** ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi w zakresie:
  - a) usługi typu biurowego,
  - b) usługi bankowe,
  - c) usługi edukacji,
  - d) usługi w zakresie kształcenia dodatkowego,
  - e) usługi kultury,
  - f) usługi zdrowia,
  - g) usługi związane ze sportem i rekreacją,
  - h) usługi hotelowe,
  - i) usługi gastronomii,
  - j) usługi handlu detalicznego z wykluczeniem stacji paliw i salonu samochodowego,
  - k) usługi drobne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania i ochrony ładu przestrzennego:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu: max 35%, z dopuszczeniem realizacji wyłącznie jednego obiektu o powierzchni zabudowy min 600 m<sup>2</sup>;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: min 20% powierzchni terenu, przy czym w strefie przestrzeni publicznej oznaczonej na rysunku planu uwzględnienie realizacji zieleni urządzonej w ilości, o której mowa w **pkt.11 lit b**;
- 4) geometria dachów: dachy płaskie, tj. o kącie nachylenia głównych połaci dachowych max 10<sup>0</sup>;
- 5) wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9 m;
- 6) dopuszczenie realizacji usług handlu w formie punktów handlowych, przy czym pojedynczy punkt handlowy nie może przekroczyć 10% powierzchni użytkowej obiektu usługowego;
- 7) nakaz lokalizacji usług wyłącznie w obiekcie, z dopuszczeniem realizacji sezonowych ogródków gastronomicznych;
- 8) zakaz realizacji obiektów jednoprzestrzennych typu halowego;
- 9) nakaz wbudowania zapleczy gospodarczo-magazynowych usług w obiekt usługowy z zakazem lokalizacji zewnętrznych placów gospodarczych służących m.in. do składowania opakowań i odpadów;
- 10) nakaz szczególnego kształtowania otoczenia zabudowy i stref wejściowych do budynku poprzez:
  - a) nawierzchnie zakomponowane plastycznie,
  - b) jednorodne stylowo elementy małej architektury i oświetlenie,
  - c) zieleń urządzoną;
- 11) w strefie przestrzeni publicznej oznaczonej na rysunku planu ustala się nakaz:
  - a) wykształcenia placu o nawierzchni zakomponowanej plastycznie (np. zróżnicowanej fakturowo, kolorystycznie),
  - b) realizacji zieleni urządzonej w ilości min 10% powierzchni całej strefy,
  - c) stosowania elementów małej architektury i oświetlenia jednorodnych stylowo,

- d) uwzględnienia w zagospodarowaniu strefy kierunków powiązań pieszo-rowerowych parku z otoczeniem oraz wejść do parku oznaczonych na rysunku planu, przy czym szerokość pasa terenu przeznaczanego na urządzenie ciągu pieszo-rowerowego pomiędzy strefami dopuszczonej lokalizacji miejsc postojowych: min 10 m;
  - e) zapewnienia dojazdu z drogi publicznej do piaskownika, zlokalizowanego po wschodniej stronie obszaru objętego planem dla umożliwienia jego konserwacji;
- 12) zakaz lokalizacji:
- a) obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów towarzyszących i obsługujących okolicznościowe imprezy, festyny, jarmarki itp.,
  - b) wolnostojących reklam typu „billboard”;
- 13) zakaz grodzenia terenu;
- 14) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów wyłącznie w strefach oznaczonych na rysunku planu, przy czym w przypadku miejsc postojowych realizowanych w strefie przestrzeni publicznej nakaz kształtowania zieleni urządzonej od strony tej przestrzeni;
- 15) w zakresie miejsc postojowych ustala się:
- a) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów przyjmując jako minimum:
    - dla banków oraz usług typu biurowego - 1 miejsce postojowe na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla powierzchni użytkowej mniejszej niż 20 m<sup>2</sup>,
    - dla usług zdrowia:
      - przychodnie, gabinety lekarskie - 4 miejsca postojowe na 1 gabinet oraz 2 miejsca postojowe na 3 stanowiska pracy,
      - laboratoria medyczne - 1 miejsce postojowe na 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla handlu – 1 miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni handlowej,
    - dla usług kultury, odnowy biologicznej - 1 miejsce postojowe na 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla usług rekreacji - 1 miejsce postojowe na 5 użytkowników,
    - dla usług gastronomii - 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne oraz 1 miejsce postojowe na 4 pracowników,
    - dla usług edukacji - 1 miejsce postojowe na 10 słuchaczy oraz 1 miejsce postojowe na 4 pracowników,
    - dla hoteli - 1 miejsce postojowe na 1 pokój oraz 2 miejsca postojowe na 3 stanowiska pracy,
    - dla innych usług – 1 miejsce postojowe na 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) dopuszczenie realizacji parkingów jako podziemne i naziemne, przy czym min 30% miejsc postojowych dla samochodów należy realizować jako naziemne,
  - c) dla parkingów naziemnych nakaz realizacji max co 4 miejsca postojowe dla samochodów pasa zieleni, o szerokości min 2,5 m i długości 1 miejsca postojowego, z nasadzeniami drzew,
  - d) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów przyjmując jako minimum 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego, z możliwością ich lokalizacji w całym obszarze objętym planem, w tym w strefie dopuszczonej lokalizacji miejsc postojowych oznaczonej na rysunku planu.

### **Rozdział 3**

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

### **§ 9**

Ustala się obsługę obszaru objętego planem z dróg publicznych (tj.: Al. Niepodległości i ul. Kardynała S. Wyszyńskiego), wyłącznie poprzez włączenia w miejscach oznaczonych na rysunku planu.

## **Rozdział 4**

### **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

#### **§ 10**

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

- 1) dopuszczenie korekty przebiegu istniejących i projektowanych sieci oraz lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenu i innych ustaleń w planie;
- 2) nakaz uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenów przyległych do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - wynikających z obowiązujących przepisów.

#### **§ 11**

Ustala się **zaopatrzenie w wodę** poprzez istniejące wodociągi:

- 1) Ø350 mm - zlokalizowany w ul. Kardynała S. Wyszyńskiego;
- 2) Ø400 mm - częściowo zlokalizowany w granicach planu.

#### **§ 12**

Ustala się **odprowadzenie ścieków sanitarnych** do istniejącego kanału Ø400 mm w ul. Kardynała S. Wyszyńskiego z dopuszczeniem wykorzystania istniejącego kanału Ø200 mm zlokalizowanego w obszarze objętym planem.

#### **§ 13**

Ustala się **odprowadzenie wód opadowych** do stawu Polkowiec zlokalizowanego poza obszarem objętym planem poprzez:

- 1) istniejący kanał deszczowy Ø1000 mm;
- 2) istniejący kanał Ø400/300 mm.

#### **§ 14**

Ustala się **zaopatrzenie w ciepło** poprzez dostawę ciepła z miejskiej sieci ciepłowniczej, tj. magistrali 2CA 500 mm zlokalizowanej w Al. Niepodległości.

#### **§ 15**

Ustala się **zaopatrzenie w energię elektryczną** poprzez:

- 1) istniejący układ sieci i urządzeń elektroenergetycznych średniego napięcia - zlokalizowany poza granicami planu - tj.:
  - a) stację transformatorową 20/0,4kV nr T-43 „Tychy” z zamontowanym transformatorem o mocy 315kVA,
  - b) stację transformatorową 20/0,4kV nr T-60 „Tychy” z zamontowanym transformatorem o mocy 250kVA,
  - c) stację transformatorową 20/0,4kV nr T-62 „Tychy” z zamontowanym transformatorem o mocy 250kVA,
  - d) kablowe linie elektroenergetyczne 20kV;
- 2) istniejącą i projektowaną kablową sieć niskiego napięcia 0,4kV.

#### **§ 16**

Ustala się **zaopatrzenie w gaz** poprzez gazociągi niskiego ciśnienia: Ø150 mm w Al. Niepodległości i Ø200 mm w ul. Kardynała S. Wyszyńskiego - zlokalizowane poza obszarem objętym planem.

#### **§ 17**

Ustala się **łączność telekomunikacyjną** poprzez:

- 1) rozwój telekomunikacji w oparciu o istniejącą sieć telekomunikacji oraz rozbudowę i budowę nowych sieci i urządzeń, dopuszczając możliwość obsługi przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci;
- 2) realizację obiektów telekomunikacyjnych w ilości odpowiadającej potrzebom planowanej inwestycji;

- 3) prowadzenie linii teletechnicznych w kanalizacji teletechnicznej, bądź w postaci kabli ziemnych.

### § 18

W zakresie **gospodarki odpadami** ustala się wywóz odpadów stałych wg zasad określonych w „Planie gospodarki odpadami na terenie miasta Tychy”.

## **Rozdział 5 ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY**

### § 19

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) stosowanie na terenach parkingów - urządzeń do odprowadzania wód opadowych, wyposażonych w separatory związków ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz powodowania konfliktów i uciążliwości przekraczających granice działki do której inwestor/właściciel posiada tytuł prawny w zakresie: hałasu, światła o dużym natężeniu, intensywnych woni oraz przekraczania standardów i norm w zakresie ochrony środowiska.

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

### § 20

1. Odstępuje się od ustalania szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Dopuszcza się wydzielanie działek:
  - 1) pod urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 2) pod obsługę komunikacyjną, w tym miejsca postojowe;
  - 3) dla realizacji innych ustaleń planu, przy czym podziału można dokonać wyłącznie w linii, wyznaczonej przez nieprzekraczalną linię zabudowy, prowadzonej od strony strefy przestrzeni publicznej na całej szerokości terenu, z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy przy tej granicy działki.

## **Rozdział 7 STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU**

### § 21

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych planem w wysokości **30%**.

## **Rozdział 8 PRZEPISY KOŃCOWE**

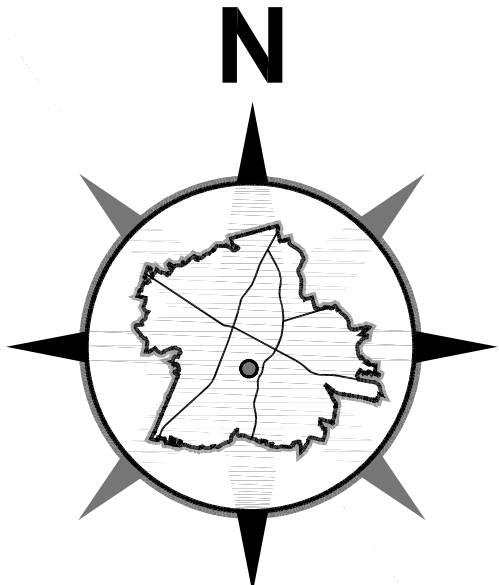
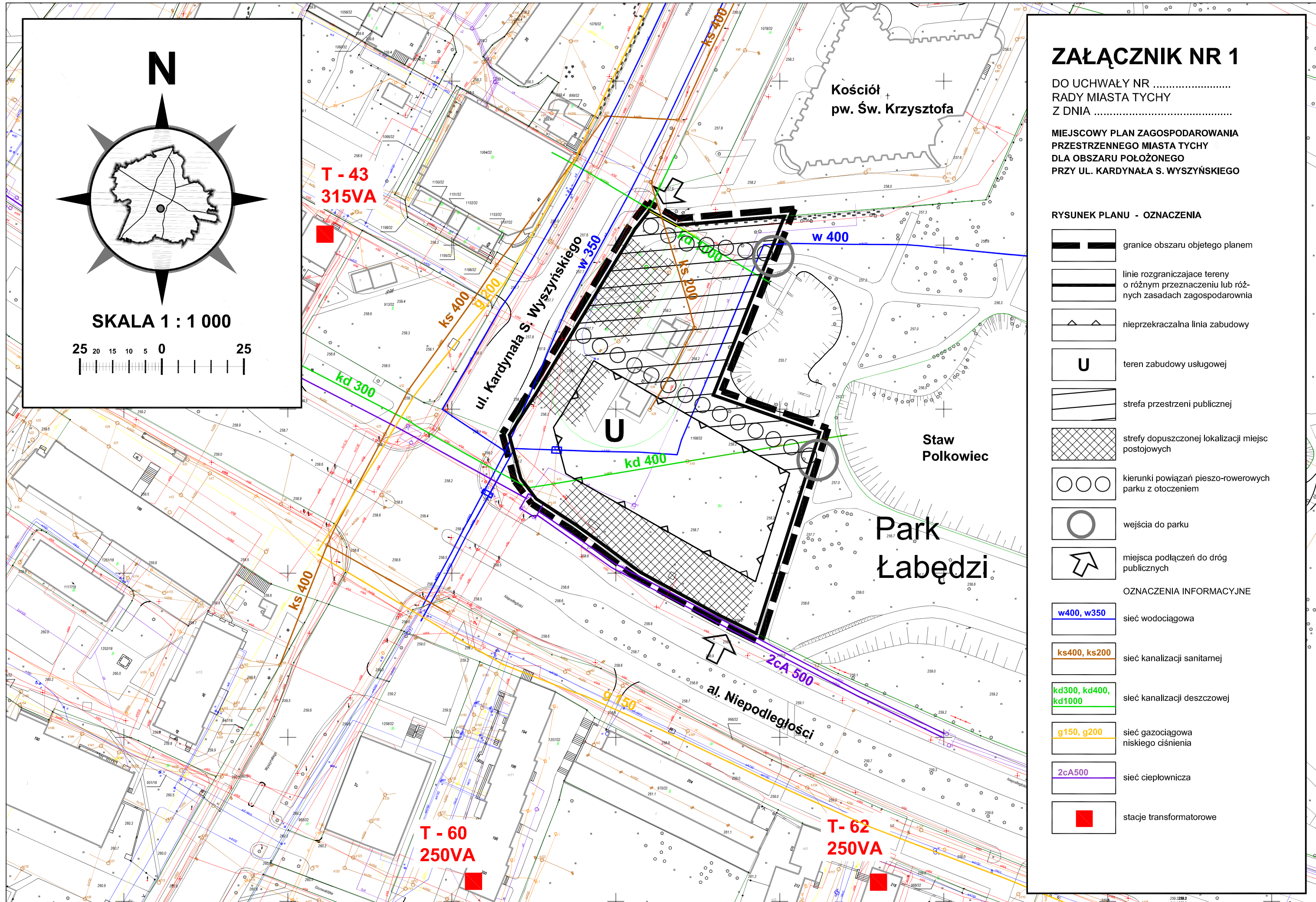
### § 22

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

### § 23

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





SKALA 1 : 1 000



# ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR .....  
RADY MIASTA TYCHY  
Z DNIA .....

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA TYCHY  
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO  
PRZY UL. KARDYNAŁA S. WYSZYŃSKIEGO

## RYSUNEK PLANU - OZNACZENIA

-  granice obszaru objętego planem
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  teren zabudowy usługowej
-  strefa przestrzeni publicznej
-  strefy dopuszczonej lokalizacji miejsc postojowych
-  kierunki powiązań pieszo-rowerowych parku z otoczeniem
-  wejścia do parku
-  miejsca podłączeń do dróg publicznych
- OZNACZENIA INFORMACYJNE
-  w400, w350 sieć wodociągowa
-  ks400, ks200 sieć kanalizacji sanitarnej
-  kd300, kd400, kd1000 sieć kanalizacji deszczowej
-  g150, g200 sieć gazociągowa niskiego ciśnienia
-  2cA500 sieć ciepłownicza
-  stacje transformatorowe