

**UCHWAŁA NR III/20/14**  
**RADY MIASTA TYCHY**  
**z dnia 11 grudnia 2014 r.**

**w sprawie**  
**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie**  
**ulic: Armii Krajowej, Hutniczej i Wieniawskiego 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 (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Inicjatyw Lokalnych i Ładu Przestrzennego,

**RADA MIASTA TYCHY**  
**stwierdza,**

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Armii Krajowej, Hutniczej i Wieniawskiego w Tychach nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”, które zostało uchwalone 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**  
**ulic: Armii Krajowej, Hutniczej i Wieniawskiego w Tychach, zwany dalej planem**

**§1**

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:
  - 1) Rozdział 1. Przepisy ogólne;
  - 2) Rozdział 2. Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 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 kulturowego;
  - 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, 9, 11 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 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 oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w planie.

## §3

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 1,8 ha w granicach określonych na rysunku planu.

## ROZDZIAŁ 1 PRZEPISY OGÓLNE

### §4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:
  - a) granice obszaru planu,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów, zgodnie z § 6 oraz oznaczeniem w legendzie rysunku planu;
- 2) informacyjne:
  - a) istniejąca sieć wodociągowa,
  - b) istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej,
  - c) istniejąca sieć kanalizacji deszczowej,
  - d) istniejąca sieć ciepłownicza,
  - e) istniejąca sieć elektroenergetyczna,
  - f) istniejąca sieć gazowa.

### §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;
- 4) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połąci dachowych do maksimum 12°;
- 5) **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 (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.);

- 6) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektów budowlanych, w tym: wysokość budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, budowli stanowiących całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – mierzona od najniższej położonego wejścia do budynku albo od poziomu posadowienia budowli, obiektu tymczasowego lub małej architektury do najwyższej położonego elementu obiektu budowlanego;
- 7) **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, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 8) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – zabudowa, w której w budynkach mieszkalnych występują więcej niż dwa lokale mieszkalne z dopuszczeniem lokali użytkowych, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 9) **zabudowa mieszkaniowo-usługowa** – zabudowa, w której w budynkach występują lokale użytkowe i jeden albo dwa lokale mieszkalne, albo budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki usługowe realizowane na wspólnej działce budowlanej;
- 10) **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, a także świadczone przez instytucje publiczne usługi z zakresu utrzymania porządku publicznego i bezpieczeństwa oraz wymiaru sprawiedliwości.

## §6

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

- 1) **MU** – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) **1U, 2U** – tereny zabudowy usługowej;
- 4) **1KS, 2KS** – tereny parkingów;
- 5) **KDW** – teren komunikacji – droga wewnętrzna.

## ROZDZIAŁ 2 PRZEZNACZENIE, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY, WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

### §7

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowo – usługowej**, oznaczonego symbolem **MU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa mieszkaniowa, w tym jednorodzinna lub wielorodzinna,
  - b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
  - c) zabudowa usługowa, z wykluczeniem:
    - gospodarki odpadami, w tym punktów skupu złomu,
    - handlu hurtowego, magazynów, składów,
    - myjni samochodów,
    - salonów sprzedaży pojazdów,
    - stacji naprawy lub diagnostyki pojazdów, urządzeń transportowych lub ich części,
    - stacji paliw,
    - dyskotek, klubów nocnych;

- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
  - a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość – maks. 2 m,
  - b) schodów zewnętrznych, pochylni;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicach działek budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 40 %;
- 5) intensywność zabudowy: min. 0,00, maks. 1,2;
- 6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 30 %;
- 7) geometria dachów:
  - a) budynków:
    - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 30<sup>0</sup>, maks. 42<sup>0</sup>,
    - dachy płaskie,
  - b) obiektów małej architektury – kształtowana indywidualnie;
- 8) wysokość zabudowy: maks. 17 m, w tym wysokość budynków maks. 12 m;
- 9) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 14, 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: 1-8;
- 11) nakaz magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
- 12) dopuszczenie stosowania dla elewacji budynków w zakresie materiałów wyłącznie – tynku, ceramiki, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, szkła;
- 13) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
- 14) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w formie garaży, z zastrzeżeniem § 13 ust. 4;
- 15) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych za wyjątkiem szyldów na elewacjach budynków zlokalizowanych w pasie o wysokości 4 m od poziomu terenu i o powierzchni nie większej niż 2 m<sup>2</sup>.

## §8

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonego symbolem **MW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) w lokalach użytkowych dopuszcza się lokalizację usług w zakresie: administracji, projektowania, finansów, ubezpieczeń, obsługi rynku nieruchomości, oraz inne usługi biurowe, a także usług handlu detalicznego, usług społecznych;
- 3) usługi handlu detalicznego oraz usługi społeczne dopuszcza się wyłącznie na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków lub w kondygnacjach podziemnych;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 25 %;
- 5) intensywność zabudowy: min. 0,00, maks. 1,5;
- 6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35 %;

- 7) geometria dachów:
  - a) budynków - dachy płaskie,
  - b) obiektów małej architektury – kształtowana indywidualnie;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 25 m, w tym wysokość budynków maks. 20 m;
- 9) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 14, 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 1-8;
- 11) nakaz magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
- 12) dopuszczenie stosowania dla elewacji budynków w zakresie materiałów wyłącznie – tynku, ceramiki, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, szkła;
- 13) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
- 14) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów na elewacjach budynków zlokalizowanych w pasie o wysokości 4 m od poziomu terenu i o powierzchni nie większej niż 4 m<sup>2</sup>.

## §9

Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **1U**, **2U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa, z wykluczeniem:
  - a) gospodarki odpadami, w tym punktów skupu złomu,
  - b) handlu hurtowego, magazynów, składów,
  - c) myjni samochodów,
  - d) salonów sprzedaży pojazdów,
  - e) stacji naprawy lub diagnostyki pojazdów, urządzeń transportowych lub ich części,
  - f) stacji paliw,
  - g) dyskotek, klubów nocnych;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
  - a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość – maks. 2 m,
  - b) schodów zewnętrznych, pochylni;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 40 %;
- 4) intensywność zabudowy: min. 0,00, maks. 0,80;
- 5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenu o symbolu **1U**: min. 15 %,
  - b) dla terenu o symbolu **2U**: min. 10 %;
- 6) geometria dachów:
  - a) budynków:
    - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 30<sup>0</sup>, maks. 42<sup>0</sup>,
    - lub dachy płaskie,
  - b) obiektów małej architektury – kształtowana indywidualnie;
- 7) wysokość zabudowy:
  - a) dla terenu o symbolu **1U**: maks. 17 m, w tym wysokość budynków maks. 12 m,

- b) dla terenu o symbolu **2U**: maks. 14 m, w tym wysokość budynków min. 6 m, maks. 9 m,
- 8) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 14, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1-6;
- 9) 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;
- 10) nakaz magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
- 11) dopuszczenie stosowania dla elewacji budynków w zakresie materiałów wyłącznie – tynku, ceramiki, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, szkła;
- 12) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
- 13) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych za wyjątkiem szyldów na elewacjach budynków zlokalizowanych w pasie o wysokości 4 m od poziomu terenu i o powierzchni nie większej niż 6 m<sup>2</sup>.

### §10

Dla **terenu parkingu**, oznaczonego symbolem **1KS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) parkingi,
  - b) garaże;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 40 %;
- 3) intensywność zabudowy: min. 0,00, maks. 0,80;
- 4) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 5 %;
- 5) geometria dachów:
  - a) budynków – dachy płaskie,
  - b) obiektów małej architektury – kształtowana indywidualnie;
- 6) wysokość zabudowy: maks. 12 m, w tym wysokość budynków: maks. 7 m;
- 7) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 14, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1-5;
- 8) 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 1-6;
- 9) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych lub blachy;
- 10) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

### §11

Dla **terenu parkingu**, oznaczonego symbolem **2KS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – parking terenowy;
- 2) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 10 %;
- 3) wysokość zabudowy: maks. 10 m;
- 4) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 14, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt. 1-2 oraz nie ustala się

- wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, intensywności zabudowy, geometrii dachu;
- 5) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
  - 6) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

### §12

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

- 1) przeznaczenie – droga wewnętrzna;
- 2) szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu: min. 5,5 m, maks. 11 m.

## ROZDZIAŁ 3

### ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

### §13

1. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:
  - 1) dla lokali mieszkalnych – 1,5 miejsca na każde mieszkanie, w tym miejsca w garażu;
  - 2) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 2 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażu;
  - 3) dla sklepów samoobsługowych do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży:
    - a) 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - b) 1 miejsce na każde 3 stanowiska pracy;
  - 4) dla usług biurowych, a w szczególności agencji reklamowych, biur księgowych, biur nieruchomości, biur projektowych, kancelarii, instytucji finansowych lub ubezpieczeniowych – 1 miejsce na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce,
  - 5) dla restauracji, kawiarni:
    - a) 1 miejsce na 3 miejsca konsumpcyjne wewnątrz budynku,
    - b) 1 miejsce na 6 miejsc konsumpcyjnych na zewnątrz budynku,
    - c) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
  - 6) dla barów, klubów – 1 miejsce na każde 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce,
  - 7) dla usług w zakresie edukacji i pomocy społecznej – 1 miejsce na każde 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - 8) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych i innych podobnych – 1 miejsce na 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca
  - 9) dla przedszkoli i żłobków:
    - a) 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - b) 1 miejsce na 2 stanowiska pracy;
  - 10) dla aptek i sklepów bez samoobsługi – 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca
  - 11) dla usług zdrowia i opieki medycznej:
    - a) 4 miejsca na 1 gabinet,
    - b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
  - 12) dla pozostałych usług – 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.
2. Poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania lub strefami ruchu, o których mowa w art. 12a Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 260

z późn. zm.), ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zapatrzonych 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 stanowisk wynosi więcej niż 100.
3. Ustala się dla usług nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów – min. 1 miejsce na każde 400 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
4. O ile z ustaleń szczegółowych planu nie wynika inaczej, ustala się następujące sposoby realizacji miejsc, o których mowa w ust. 1, 2 w formie – parkingów: terenowych, nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki.
5. Dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych:
- 1) dla terenu oznaczonego symbolem **1MW** z miejscami urządzonymi na terenach: **1KS**, **2KS**;
  - 2) dla terenu oznaczonego symbolem **2U** z miejscami urządzonymi na terenie **2KS** lub w pasie drogowym ul. Hutniczej zlokalizowanym poza obszarem planu.

## ROZDZIAŁ 4 ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

### §14

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) w zakresie **bezwodowej łączności** dopuszczenie wyłącznie urządzeń technicznych wraz z konstrukcją wsporczą o wysokości do 5 m, z zakazem lokalizacji wolnostojących masztów antenowych;
- 3) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 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 wodociągów: Ø 63 mm, Ø 80 mm, Ø 90 mm, Ø 100 mm, Ø 110 mm, Ø 150 mm, oznaczonych na rysunku planu;
- 5) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – nakaz odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, a w szczególności do kanałów sanitarnych: Ø 160 mm, Ø 200 mm, oznaczonych na rysunku planu;
- 6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** dopuszczenie:
  - a) odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, w tym do kanałów deszczowych: Ø 150 mm, Ø 160 mm, Ø 250 mm, Ø 300 mm, Ø 315 mm, oznaczonych na rysunku planu,
  - b) zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach działek budowlanych;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw z:
  - a) zdalaczynnej sieci ciepłowniczej zlokalizowanej w obszarze lub poza obszarem planu, a w szczególności z kolektorów: cwu 40 mm, cwu 50 mm, cwu 63 mm, cwu 65 mm, cwu 75 mm, cwu 110 mm, oznaczonych na rysunku planu,



- b) urządzeń zapewniających dostawę ciepła w kogeneracji, o efektywności energetycznej urządzeń min. 80 %,
  - c) odnawialnych źródeł energii;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
- a) nakaz dostaw z sieci elektroenergetycznej, a w szczególności z linii elektroenergetycznych: wysokiego napięcia, średniego napięcia lub niskiego napięcia,
  - b) dopuszczenie dostaw z:
    - odnawialnych źródeł energii,
    - urządzeń zapewniających dostawę energii elektrycznej w kogeneracji o efektywności energetycznej urządzeń min. 80 %;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** dopuszczenie dostaw – z sieci gazowej, a w szczególności z gazociągów: Ø 50 mm, Ø 80 mm, Ø 90 mm, Ø 100 mm, Ø 150 mm, Ø 200 mm, oznaczonych na rysunku planu;
- 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 (Dz. U. z 2013 r., poz. 1399 z późn. zm) oraz opracowaną na podstawie art. 4 tej ustawy Uchwałą Rady Miasta Tychy w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

## **ROZDZIAŁ 5 ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

### **§15**

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
  - a) minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, 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 § 14;
- 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 (Dz. U. z 2014 r. poz. 112) w oparciu o art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r., poz. 1232 z późn. zm.):
  - a) na terenie o symbolu **MW**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - b) na terenie o symbolu **MU**, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

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

### **§16**

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

## ROZDZIAŁ 7 SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

### §17

Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych- $90^{\circ}$  z tolerancją 15 %;
- 2) dla terenów o symbolach **MU, 1U, 2U**:
  - a) szerokość frontów działek – 14,5 m,
  - b) powierzchnia działek – min. 320 m<sup>2</sup>;
- 3) dla terenu o symbolu **MW**:
  - a) szerokość frontów działek – min. 25 m,
  - b) powierzchnia działek – min. 1200 m<sup>2</sup>;
- 4) dla terenów o symbolach **1KS - 2KS**:
  - a) szerokość frontów działek – min. 20 m,
  - b) powierzchnia działek – min. 1000 m<sup>2</sup>.

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

### §18

1. Na terenach symbolach **1U, 2U, MU, 1KS, 2KS** ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30 %.
2. Na terenach o symbolach **MW, KDW** nie ustala się stawki procentowej, o której mowa w ust. 1.

## ROZDZIAŁ 9 PRZEPISY KOŃCOWE

### §19

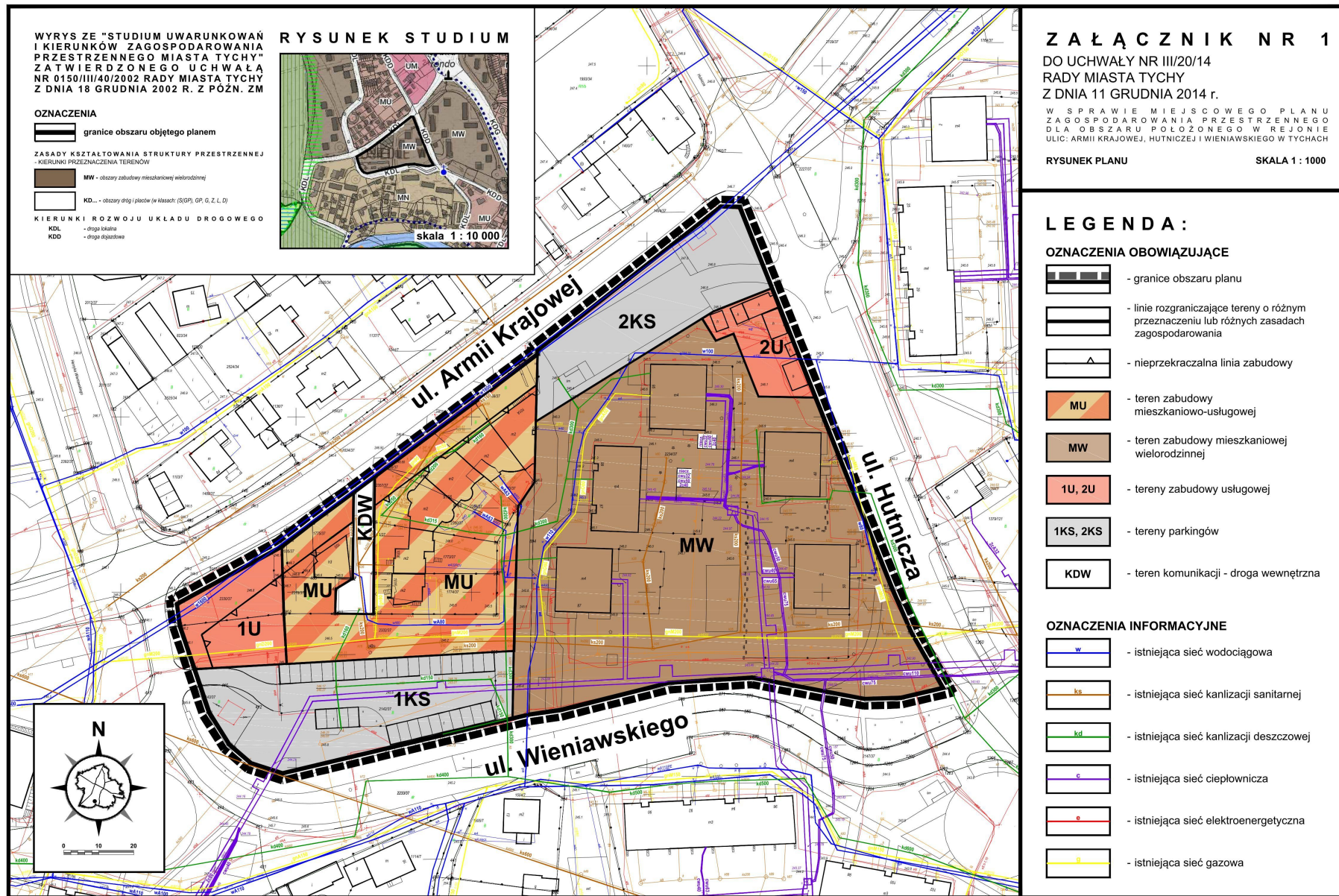
Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

### §20

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

Przewodniczący  
Rady Miasta Tychy

/-/ mgr inż. Miłosz Stec



Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr III/20/14  
Rady Miasta Tychy  
z dnia 11 grudnia 2014 r.

### Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy

#### o sposobie rozpatrzenia uwag do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Armii Krajowej, Hutniczej i Wieniawskiego w Tychach

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.),

1. Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach: od 7 października 2014 r. do 4 listopada 2014 r. projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Armii Krajowej, Hutniczej i Wieniawskiego w Tychach, w wyznaczonym terminie wniesiono jedną uwagę, w dniu 27 października 2014 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 27 października 2014 r.), dotyczące:
  - 1) „1) W rozdziale 2 § 7 punkt 1 a) powinno być napisane - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, gdyż wielorodzinna tam nie istnieje i nigdy z braku wolnego miejsca nie powstanie.” – **odrzuć**;
  - 2) „2) W rozdziale 2 § 7 punkt 1 c), powinien być zapis o zakazie urządzania dyskotek, a funkcjonowanie barów ograniczyć do godziny 22:00, celem zapewnienia ciszy nocnej.” – **odrzuć w części**;
  - 3) „3) W rozdziale 2 § 7 dotyczącym terenu oznaczonego symbolem MU, stanowiącego w rzeczywistości tylko zabudowę jednorodzinną, brak jest zapisu o zakazie budowania masztów telefonii komórkowej o wysokości większej niż 5 m.” – **przyjąć**;
  - 4) „(...) celem zachowania ładu przestrzennego, wymiar pionowy anteny wraz z jej konstrukcją wsporczą zamocowaną na budynku lub budowli przykrytej dachem, mierzony od poziomu dachu tego budynku lub budowli przy tej konstrukcji do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 1/3 wysokości tego budynku lub budowli.” – **odrzuć**;
  - 5) „W rozdziale 2 § 9 punkt 1) powinien być zapis: z wykluczeniem dyskotek oraz ograniczeniem funkcjonowania barów do godziny 22:00 z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo ze strefą zabudowy jednorodzinnej.” – **odrzuć w części**;
  - 6) „W rozdziale 2 § 9 punkt 7) powinien być zapis: wysokość zabudowy dla terenu o symbolu 1 U i 2U maksymalna 14 m w tym wysokość budynku min. 6 m a maks. 9 m.” – **odrzuć**;
  - 7) „W rozdziale 5 § 15 punkt 2b) powinno być napisane na terenie o symbolu MW jak dla terenów zabudowy jednorodzinnej.” – **odrzuć**;
  - 8) „Uważam, że zapisy zawarte w projekcie w/w planu nie wnoszą żadnych istotnych zmian w obecnym zagospodarowaniu terenu i nie spowodują wzrostu jego atrakcyjności czy wartości. Dlatego proponuję wprowadzenie symbolicznego zapisu o wprowadzeniu 1 % stawki z tytułu wzrostu wartości nieruchomości bo stawka 0 % jest zgodnie z obowiązującym porządkiem prawnym niedopuszczalna.” – **odrzuć**.

2. Rada Miasta Tychy postanawia **odrzuć** uwagę, o której mowa w **ust. 1 pkt 1**, ponieważ wydzielenie w budynku mieszkalnym więcej niż dwóch lokali mieszkalnych powoduje, że nie spełnia on ustawowych kryteriów budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Analizując gabaryty istniejącej zabudowy, w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem MU, nie można wykluczyć możliwości wydzielenia trzech lokali mieszkalnych. Należy wskazać, że plan miejscowy obok przeznaczenia poszczególnych terenów, ustala również parametry i wskaźniki urbanistyczne, a zwłaszcza wysokość zabudowy, wielkość powierzchni zabudowy, które w większym stopniu niż przeznaczenie wpływają na kubaturę zabudowy w krajobrazie.
3. Rada Miasta Tychy postanawia **odrzuć w części** uwagi, o których mowa w **ust. 1 pkt 2, pkt 5**. W wyniku częściowego przyjęcia uwag, z usług dopuszczonych w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami MU, U wykluczone zostaną dyskoteki i kluby nocne. Ustawa o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym nie przewiduje możliwości ustalania w planie miejscowym godzin funkcjonowania podmiotów gospodarczych.
4. Rada Miasta Tychy postanawia **przyjąć** uwagę, o której mowa w **ust. 1 pkt 3**. Skutkiem tego ustalenia planu miejscowego, które w odniesieniu do całego obszaru planu miejscowego wykluczają możliwość lokalizacji wolnostojących masztów antenowych służących łączności bezprzewodowej (§ 14 pkt 2), zostały uzupełnione o możliwość realizacji urządzeń technicznych wraz z konstrukcją wsporczą o wysokości do 5 m.
5. Rada Miasta Tychy postanawia **odrzuć** uwagę, o której mowa w **ust. 1 pkt 4**, ponieważ w planie miejscowym wysokość zabudowy, w tym budynków, ustala się w metrach, a nie jako relacje wysokości poszczególnych elementów obiektów budowlanych.
6. Rada Miasta Tychy postanawia **odrzuć** uwagę, o której mowa w **ust. 1 pkt 6**, ponieważ proponowana przez uwagodawcę modyfikacja ustaleń planu miejscowego zmierza do obniżenia wysokości zabudowy, w tym budynków, na terenie oznaczonym symbolem 1U, które mają analogiczne wartości do wysokości ustalonych dla sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem MU.
7. Rada Miasta Tychy postanawia **odrzuć** uwagę, o której mowa w **ust. 1 pkt 7**, ponieważ, proponowana przez uwagodawcę zmiana ustaleń planu miejscowego zmierza do ustalenia standardów ochrony przed hałasem, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem MW, niezgodnie z zasadami ustalania ww. ochrony. Omawiany teren zagospodarowany jest poprzez zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zatem standardy ochrony przed hałasem również należało ustalić w planie jak dla zabudowy wielorodzinnej.
8. Rada Miasta Tychy postanawia **odrzuć** uwagę, o której mowa w **ust. 1 pkt 8**, ponieważ ustalenie w planie miejscowym stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty planistycznej, nie jest równoznaczne z każdorazowym naliczeniem i pobraniem opłaty planistycznej podczas obrotu nieruchomości. Postępowanie w sprawie opłaty planistycznej prowadzone jest niezależnie dla każdego indywidualnego przypadku, a samo naliczenie opłaty wymaga wcześniejszego sporządzenia operatu szacunkowego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, który będzie wskazywał czy faktycznie nastąpił wzrost wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu miejscowego.

**Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr III/20/14  
Rady Miasta Tychy  
z dnia 11 grudnia 2014 r.**

### **Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy**

**o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Armii Krajowej, Hutniczej i Wieniawskiego w Tychach**

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) Rada Miasta Tychy stwierdza, że z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Armii Krajowej, Hutniczej i Wieniawskiego w Tychach, nie wynikają inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych Gminy Tychy.

Rada Miasta  
Tychy