

Projekt

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA TYCHY**

**z dnia 28 stycznia 2021 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Dąbrowskiego, Jana Pawła II, Grota-Roweckiego i Armii Krajowej – etap I**

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 2020 r., poz. 713 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 4 ust. 2 Ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), art. 12 ust. 3 Ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015, poz. 774), na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Przestrzennej i Infrastruktury,

**RADA MIASTA TYCHY  
stwierdza,**

zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Dąbrowskiego, Jana Pawła II, Grota-Roweckiego i Armii Krajowej – etap I z ustaleniami 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 uchwala**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Dąbrowskiego, Jana Pawła II, Grota-Roweckiego i Armii Krajowej – etap I, zwany dalej planem.**

**§ 1**

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Rozdział 1. Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2. Przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i 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. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) Rozdział 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych;
- 8) Rozdział 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem
- 9) Rozdział 9. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 10) Rozdział 10. Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 4, 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Dąbrowskiego, Jana Pawła II, Grota Roweckiego i Armii Krajowej - etap I;
- 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 miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Dąbrowskiego, Jana Pawła II, Grota Roweckiego i Armii Krajowej - etap I.

3. Dane przestrzenne planu miejscowego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Dąbrowskiego, Jana Pawła II, Grota-Roweckiego i Armii Krajowej – etap I, stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

## § 3

Plan obejmuje obszar w rejonie ulic: Henryka Dąbrowskiego, Stefana Wyszyńskiego oraz linii kolejowej nr 179 o powierzchni około 2,72 ha w granicach określonych na rysunku planu i stanowi pierwszy etap realizacji Uchwały Nr 0150/XLIX/931/06 Rady Miasta Tychy z dnia 31 sierpnia 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Dąbrowskiego, Jana Pawła II, Grota-Roweckiego i Armii Krajowej.

### Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

## § 4

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

- 1) granice obszaru planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia 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) **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: obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych, podziemnych obiektów budowlanych lub ich części, schodów zewnętrznych, pochylni, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 4) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci 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 (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 – mierzona od poziomu terenu – przy najniższym położonym wejściu do budynku lub najniższej położonej części tego budynku znajdujących się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku – do najwyższego położonego elementu instalacji,
  - 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 budowlanego lub małej architektury;
- 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 (Dz. U. poz. 1609).;
- 8) **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, garaże, przydomowe ganki i oranżerie, tymczasowe obiekty budowlane;
- 9) **zabudowa** – obiekty budowlane, w tym budynki, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, takimi jak: chodniki, drogi wewnętrzne, garaże, budynki gospodarcze, parkingi, a także zieleń urządzone, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 10) **zieleń urządzone** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, placów zabaw, urządzeń sportowych, ciągów pieszych, rowerowych oraz dróg pożarowych - wraz z urządzeniami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 11) **usługi drobne** – usługi szewskie, krawieckie, rymarskie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, lutnicze, fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawa artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, studia wizażu i odchudzania, solaria, gabinety masażu, pralnie, obiekty wynajmu i wypożyczania przedmiotów ruchomych, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
- 12) **usługi społeczne** – usługi związane z zaspokojeniem zbiorowych i ogólnospołecznych potrzeb ludności, a zwłaszcza: usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji, opieki i pomocy społecznej, ubezpieczeń społecznych, opieki zdrowotnej, powszechnych usług pocztowych, publicznej administracji, a także świadczone przez instytucje publiczne usługi z zakresu utrzymania porządku publicznego i bezpieczeństwa oraz wymiaru sprawiedliwości;
- 13) **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 2019 r. poz. 2410 z późn. zm.).

## § 6

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

- 1) **U1 – U2** – tereny zabudowy usługowej;
- 2) **ZP1 – ZP3** – tereny zieleni urządzonej;
- 3) **KS1** – teren parkingów;
- 4) **KDG1** – teren komunikacji – droga publiczna klasy głównej;
- 5) **KDZ1** – teren komunikacji – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 6) **KDD1** – teren komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej.

### Rozdział 2.

## PRZEZNACZENIE, PARAMETRY, WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

## I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

### § 7

Dla **terenu zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **U1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa usługowa w zakresie usług społecznych,
  - b) dopuszczenie:
    - usług drobnych,
    - usług handlu detalicznego,
    - usług gastronomii;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy: gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, wykuszy wysuniętych na odległość – maks. 1,5 m;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 45%;
- 4) intensywność zabudowy – maks. 1,8;
- 5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 15 %;
- 6) geometria dachów:
  - a) budynków – dachy płaskie, z dopuszczeniem innej geometrii dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych,
  - b) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych, wiat – dowolna;
- 7) wysokość zabudowy – maks. 17 m, w tym wysokość:
  - a) budynków – maks. 12 m,
  - b) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych, wiat – maks. 5 m;
- 8) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 16 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 któregośkolwiek z warunków określonych w pkt 1-7;
- 10) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu.

### § 8

Dla **terenu zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **U2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa usługowa w zakresie usług społecznych,
  - b) dopuszczenie na nie więcej niż 10% powierzchni całkowitej budynków:
    - usług drobnych,
    - usług handlu detalicznego,
    - usług gastronomii;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy: gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, wykuszy wysuniętych na odległość – maks. 1,5 m;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 60%;
- 4) intensywność zabudowy – maks. 5,4;

- 5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 10%;
- 6) geometria dachów:
  - a) budynków - dachy płaskie, z dopuszczeniem innej geometrii dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych,
  - b) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych, wiat – dowolna;
- 7) wysokość zabudowy – maks. 35 m, w tym wysokość:
  - a) budynków – maks. 30 m,
  - b) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych, wiat – maks. 5 m;
- 8) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 16 nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt. 1-6;
- 9) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu.

## § 9

Dla **terenów zieleni urządzonej**, oznaczonych symbolami **ZP1 – ZP2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zieleni urządzonej;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 5%;
- 3) intensywność zabudowy – maks. 0,05;
- 4) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 70%;
- 5) geometria dachów:
  - a) budynków - dachy płaskie, z dopuszczeniem innej geometrii dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych,
  - b) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych, wiat – dowolna;
- 6) wysokość zabudowy – maks. 6 m;
- 7) dla dróg pożarowych, obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 16, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1-4;
- 8) zakaz lokalizacji – ogrodzeń, za wyjątkiem ogrodzeń placów zabaw.

## § 10

Dla **terenu zieleni urządzonej**, oznaczonego symbolem **ZP3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zieleni urządzonej;
- 2) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 55 %;
- 3) wysokość zabudowy – maks. 6 m;
- 4) dla dróg pożarowych, obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 16 nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1-2 oraz nie ustala się geometrii dachu;
- 5) zakaz lokalizacji:
  - a) tymczasowych obiektów budowlanych,
  - b) ogrodzeń, za wyjątkiem ogrodzeń placów zabaw.

## § 11

Dla **terenu parkingów**, oznaczonego symbolem **KS1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa parkingowa, w tym parkingi wielopoziomowe,
  - b) dopuszczenie:

- usług drobnych,
- usług handlu detalicznego;

- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy: gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, wykusy wysuniętych na odległość – maks. 1,5 m;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 75 %;
- 4) intensywność zabudowy – maks. 4,5;
- 5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 10 %;
- 6) geometria dachów:
  - a) budynków – dachy płaskie, z dopuszczeniem innej geometrii dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych,
  - b) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych, wiat – dowolna;
- 7) wysokość zabudowy – maks. 17 m, w tym wysokość:
  - a) budynków – maks. 12 m,
  - b) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych, wiat - maks. 5 m;
- 8) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 16** 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**.

## § 12

Dla **terenu komunikacji**, oznaczonego symbolem **KDG1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy głównej;
- 2) szerokości części pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu: min. 1,5 m, maks. 6,2 m;
- 3) wysokość zabudowy – maks. 12 m.

## § 13

Dla **terenu komunikacji**, oznaczonego symbolem **KDZ1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) szerokość części pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu: min. 1,5 m, maks. 8,9 m;
- 3) wysokość zabudowy – maks. 12 m;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

## § 14

Dla **terenu komunikacji**, oznaczonego symbolem **KDD1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu: min. 22,5 m, maks. 25 m;
- 3) wysokość zabudowy – maks. 10 m;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

## Rozdział 3.

### ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

## § 15

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących dróg, w tym wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz zlokalizowanych poza obszarem planu.

2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych, przy uwzględnieniu położenia w strefie śródmiejskiej, z zachowaniem minimalnych wskaźników:

- 1) dla usług społecznych, w tym wymiaru sprawiedliwości, usług administracji, a także usług biurowych takich jak: agencji reklamowych, biur księgowych, biur nieruchomości, biur projektowych, kancelarii, instytucji finansowych lub ubezpieczeniowych:
  - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 2) dla zamieszkania zbiorowego:
  - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 2 pomieszczenia mieszkalne, w tym miejsca w garażu,
  - b) 2 miejsca parkingowe dla samochodów na każde 3 stanowiska pracy,
  - c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 4 pomieszczenia mieszkalne;
- 3) dla sklepów bez samoobsługi i aptek:
  - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
  - b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
- 4) dla sklepów samoobsługowych do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej:
  - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni handlowo-magazynowej,
  - b) 1 miejsce parkingowe dla samochodów realizującego dostawy,
  - c) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 3 stanowiska pracy,
- 5) dla restauracji, kawiarni:
  - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 4 miejsca konsumpcyjne,
  - b) 2 miejsca parkingowe dla samochodów na każde 3 stanowiska pracy,
  - c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 8 miejsc konsumpcyjnych;
- 6) dla barów, klubów:
  - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej
  - b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 7) dla usług w zakresie edukacji:
  - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 75 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 2 stanowiska pracy,
  - c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 45 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 8) dla przedszkoli i żłobków:
  - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 2 stanowiska pracy,
  - c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 9) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych i innych podobnych:
  - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
  - b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 10) dla usług zdrowia i opieki medycznej:

- a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każdy gabinet,
  - b) 2 miejsca parkingowe dla samochodów na każde 3 stanowiska pracy,
  - c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każdy gabinet;
- 11) dla centrów konferencyjnych:
- a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) 1 miejsce parkingowe dla samochodu ciężarowego na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 12) dla pozostałych usług:
- a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
3. Poza drogami publicznymi, strefami ruchu lub strefami zamieszkania, o których mowa w art. 12a Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. 2020, poz. 470 z późn. zm.), w miejscach przeznaczonych na postój lub parkowanie pojazdów 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 stanowiska wynosi więcej niż 100.
4. Ustala się sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2, 3**:
- 1) w formie: parkingów terenowych, podziemnych, wbudowanych w budynki, z zastrzeżeniem **pkt 2**;
  - 2) dla terenu o symbolu **U2**, zakazuje się urządzania miejsc w formie parkingów terenowych dla więcej niż 35 % ogólnej wymaganej liczby miejsc postojowych.
5. Dopuszcza się bilansowanie miejsc, o których mowa w **ust. 2, 3** pomiędzy:
- 1) terenem o symbolu **U1**, a pasem drogowym ul. Dąbrowskiego, w tym terenem o symbolu **KDZ1**;
  - 2) terenem o symbolu **U2**, a pasem drogowym ul. Dąbrowskiego, w tym terenem o symbolu **KDZ1**;
  - 3) pomiędzy terenami o symbolach: **U2, KS1** – dla nie więcej niż 35% ogólnej wymaganej liczby miejsc postojowych.

#### Rozdział 4.

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

#### § 16

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) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 3) w zakresie **beziprzewodowej łączności** dopuszczenie lokalizacji wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, z zakazem lokalizacji wolnostojących masztów antenowych;
- 4) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom – dopuszczenie dostaw wody z sieci wodociągowej, a w szczególności z istniejących wodociągów: woA 100 mm, wo110 mm, woD 150 mm, wo 160 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 6) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzania do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, a w szczególności do kanałów sanitarnych: ks 100 mm, ks 200 mm, oznaczonych na mapie;
- 7) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** dopuszczenie:

- a) zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach działek budowlanych,
  - b) odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, a w szczególności do istniejących kanałów deszczowych: kd 200 mm, kd 300 mm, kd 400 mm, kd 500 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw z:
- a) zdalaczynnej sieci ciepłowniczej, a w szczególności z istniejących kolektorów: c125 mm, c250 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej,
  - b) odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
- a) nakaz dostaw z sieci elektroenergetycznej, w tym linii: eNA, 2eN, 5eN, 6eN, oznaczonych na mapie zasadniczej,
  - b) dopuszczenie dostaw z odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych;
- 10) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** dopuszczenie dostaw – z sieci gazowej, a w szczególności z istniejących gazociągów: gnA 250 mm, gnD 350 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 11) w zakresie **telekomunikacji** – dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
- 12) 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1439 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**

#### **§ 17**

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:

- 1) zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, o których mowa w **Rozdziale 2**,
- 2) 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**.

## **Rozdział 6.**

### **WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

#### **§ 18**

- 1. Cały obszar planu położony jest w obszarze przestrzeni publicznej, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 2. Na obszarze, o którym mowa w **ust. 1**, zakazuje się lokalizacji tablic reklamowanych albo urządzeń reklamowanych, za wyjątkiem szyldów o powierzchni nie większej niż 6 m<sup>2</sup>.
- 3. Na terenach o symbolach **ZP1**, **ZP2** dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych obsługujących czasowe imprezy okolicznościowe oraz budynków toalet o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>.

## Rozdział 7.

### GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH PLANEM

#### § 19

Cały obszar planu położony jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” WK 373.

## Rozdział 8.

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

#### § 20

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 % lub zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczonymi na rysunku planu;
- 2) dla terenów o symbolach: **U1 - U2**:
  - a) szerokość frontów działek – min. 40 m,
  - b) powierzchnia działek – min. 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) dla terenu o symbolu **KS1**:
  - a) szerokość frontów działek – min. 10 m,
  - b) powierzchnia działek – min. 500 m<sup>2</sup>;
- 4) dla terenów o symbolach: **ZP1 – ZP3**:
  - a) szerokość frontów działek – min. 10 m,
  - b) powierzchnia działek – min. 700 m<sup>2</sup>.

2. Parametry scalenia i podziału, o których mowa w **ust. 1**, nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej, a także powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

## Rozdział 9.

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

#### § 21

W obszarze planu miejscowego ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30 %.

## Rozdział 10.

### PRZEPISY KOŃCOWE

#### § 22

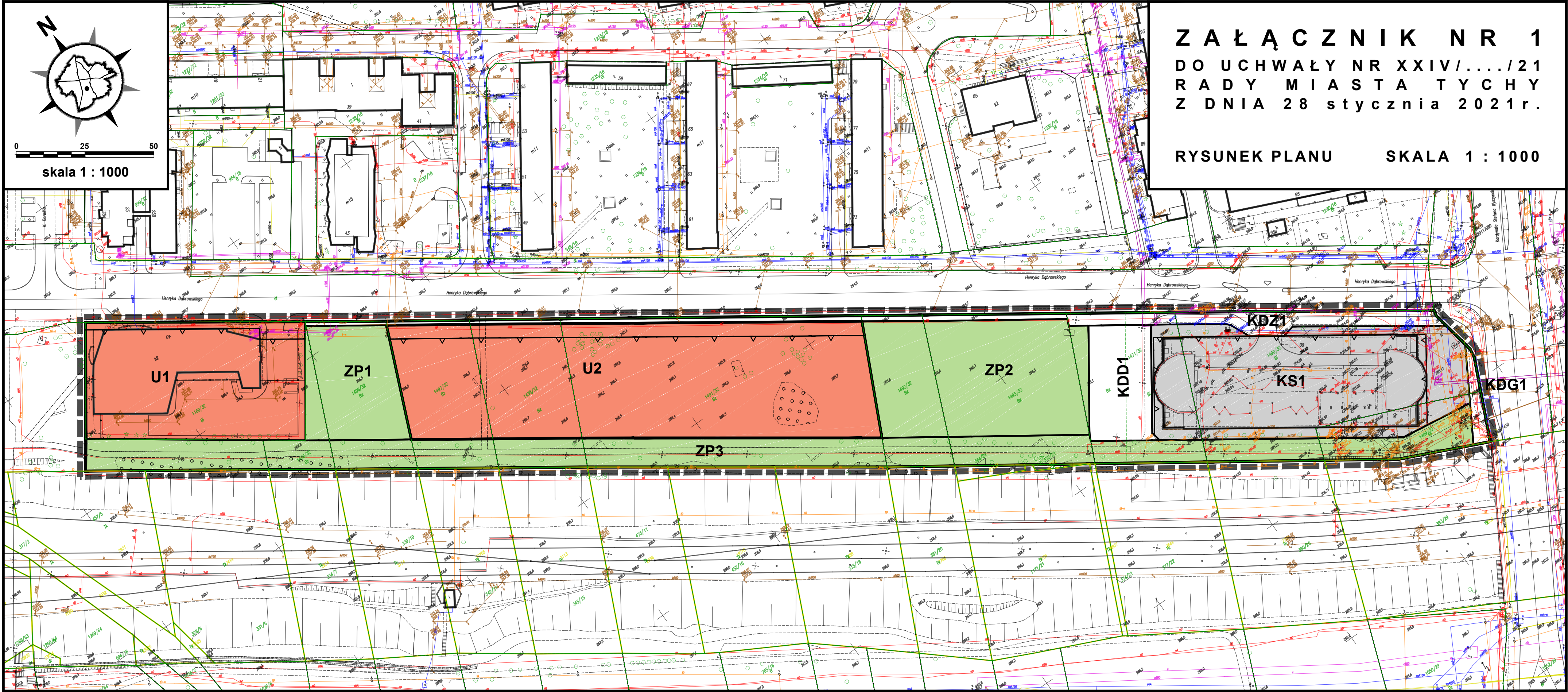
W obszarze planu ustala się tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oznaczone następującymi symbolami: **KDG1, KDZ1, KDD1, KS1, ZP1, ZP2, ZP3**.

#### § 23

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

## **§ 24**

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



**Z A Ł A C Z N I K   N R   1**  
**DO UCHWAŁY NR XXIV/.../21**  
**RADY MIASTA TYCHY**  
**Z DNIA 28 stycznia 2021r.**

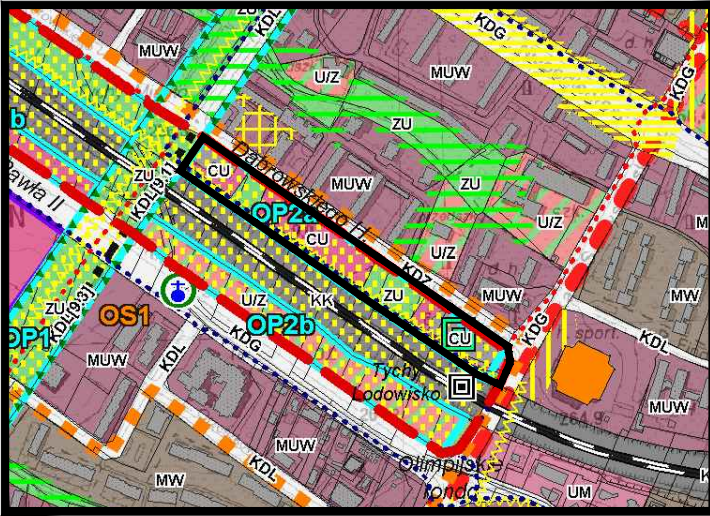
**RYSunek PLANU                      SKALA 1 : 1000**

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TYCHY**  
**ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR 0150/III/40/2002 RADY MIASTA TYCHY Z DNIA 18 GRUDNIA 2002 r. ZE ZM.**

**R Y S U N E K   S T U D I U M**

- granice obszaru objętego planem miejscowym

**skala 1 : 10 000**



**ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW**

- CU** - obszary zabudowy usługowej i wielofunkcyjnej intensywnej
- ZU** - obszary zieleni o funkcji rekreacyjnej i sportowej
- KD..** - obszary dróg i placów (w klasach: S(GP), GP, G, Z, L, D)

**PRZESTRZENIE PUBLICZNE - O ZNACZENIU OGÓLNO Miejskim**

ważniejsze ciągi (powiązania) piesze

**ELEMENTY STRUKTURY PRZESTRZENNEJ WYMAGAJĄCE UKSZTAŁTOWANIA**

- STREFA ŚRÓDMIEJSKA**
- STRATEGICZNE OBSZARY ROZWOJOWE**
- OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ W CENTRUM**

**KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO**

- TRANSPORT ZBIOROWY**
- parkingi "park & ride" - planowane
- POZOSTAŁE**
- trasy rowerowe istniejące, planowane

**MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - PLANY KTÓRYCH SPORZĄDZENIE JEST OBOWIĄZKOWE**

- OP..** **OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ W CENTRUM**

**OZNACZENIA INFORMACYJNE**

- granice kolejowych terenów zamkniętych

**L E G E N D A :**

- granice obszaru planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- U** - tereny zabudowy usługowej
- ZP** - tereny zieleni urządzonej
- KS** - teren parkingów

- KDG** - teren komunikacji - droga publiczna klasy głównej
- KDZ** - teren komunikacji - droga publiczna klasy zbiorczej
- KDD** - teren komunikacji - droga publiczna klasy dojazdowej

Cały obszar planu położony jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego "Kobiór-Pszczyna" WK 373

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Tychy

z dnia 28 stycznia 2021 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej, Oświęcimskiej, Długiej i Goździków w Tychach – etap I**

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Dąbrowskiego, Jana Pawła II, Grota-Roweckiego i Armii Krajowej – etap I**

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 4 ust. 2 Ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), art. 12 ust. 3 Ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015, poz. 774), Rada Miasta Tychy:

- 1) stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 27 października 2020 r. do 27 listopada 2020 r. projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Dąbrowskiego, Jana Pawła II, Grota-Roweckiego i Armii Krajowej – etap I, w wyznaczonym terminie złożono w dniu 4 grudnia 2020 r. uwagę przez Tyską Spółdzielnię Mieszkaniową „Oskard”, odnoszącą się do terenu o symbolu U2 (działek ewidencyjnych nr: 1497/32, 1438/32, 1491/32) i dotyczącą zapewnienia w bezpośrednim otoczeniu planowanego budynku sądu niezbędnej ilości miejsc parkingowych służących nie tylko do obsługi pracowników tej instytucji, ale również jej klientów;
- 2) postanawia uznać uwagę, o której mowa w **pkt. 1**, za **bezzprzedmiotową** ponieważ, rozwiązania projektu planu miejscowego umożliwiają zwiększenie liczby ogólnodostępnych miejsc postojowych względem stanu istniejącego. Projekt planu miejscowego przewiduje poszerzenie pasa drogowego ul. Henryka Dąbrowskiego (teren o symbolu KDZ1) na całej długości terenów o symbolach: U2, ZP1 - ZP2, to jest na długości około 280 m, co umożliwi realizację prostopadłych miejsc postojowych wraz z zadrzewionymi klombami w miejsce istniejących równoległych miejsc postojowych. Dodatkowo projekt rezerwuje teren o symbolu KDD1 pod drogę publiczną, w ramach którego obok ścieżki rowerowej, chodników oraz jezdni mogą zostać zrealizowane ogólnodostępne miejsca postojowe. Projekt tego dokumentu planistycznego ustala minimalne wskaźniki miejsc parkingowych dla terenu o symbolu U2, które co do zasady, inwestor będzie musiał zrealizować w granicach tego terenu. Dopuszczenie bilansowania miejsc parkingowych pomiędzy terenem o symbolu U2 a terenami o symbolach KS1, KDZ1 uzależnione jest od zgody zarządcy tych obiektów, to jest Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów w Tychach, na etapie przygotowania projektu architektoniczno-budowlanego oraz uzgodnienia zjazdu do siedziby sądu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Tychy

z dnia 28 stycznia 2021 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: Beskidzkiej, Oświęcimskiej, Długiej i Goździków w Tychach – etap I**

**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 pomiędzy ulicami: Dąbrowskiego, Jana Pawła II, Grota-Roweckiego i Armii Krajowej – etap I**

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 4 ust. 2 Ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), art. 12 ust. 3 Ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015, poz. 774), Rada Miasta Tychy stwierdza, że:

- 1) do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Tychy, wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej, Oświęcimskiej, Długiej i Goździków w Tychach – etap I, należy wydzielenie gruntów, budowa lub przebudowa dróg publicznych w terenach o symbolach: **KDG1, KDZ1, KDD1** wraz z urządzeniami budowlanymi oraz oświetleniem;
- 2) inwestycje wymienione **w pkt. 1** będą finansowane z budżetu Gminy Tychy;
- 3) jako źródło finansowania dopuszcza się również środki zewnętrzne.

Dane przestrzenne planu miejscowego dla obszaru  
położonego pomiędzy ulicami: Dąbrowskiego, Jana Pawła  
II, Grota-Roweckiego i Armii Krajowej – etap I  
Zalacznik4.xml

**Rada Miasta Tychy na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały**

## UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Dąbrowskiego, Jana Pawła II, Grota-Roweckiego i Armii Krajowej – etap I

Przyjęcie niniejszej uchwały kończy procedurę planistyczną i stanowi pierwszy etap realizacji Uchwały Nr 0150/XLIX/931/06 Rady Miasta Tychy z dnia 31 sierpnia 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Dąbrowskiego, Jana Pawła II, Grota-Roweckiego i Armii Krajowej, który faktycznie dotyczy obszaru pomiędzy ulicami: Dąbrowskiego, Wyszyńskiego i linii kolejowej nr 179.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Dąbrowskiego, Jana Pawła II, Grota-Roweckiego i Armii Krajowej – etap I obejmuje obszar o powierzchni około 2,72 ha. W granicach opracowania tego dokumentu obowiązuje Uchwała Nr 0150/579/2001 Rady Miasta Tychy z dnia 25 stycznia 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy dla terenu zlokalizowanego pomiędzy ulicami: Dąbrowskiego, Jana Pawła II, Grota-Roweckiego i Armii Krajowej (Dz. Urz. Woj. Śl. Nr 12, poz. 262 z dnia 16 marca 2001 r.). Plan ten został opracowany w oparciu o przepisy nieobowiązującej już Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym i został uznany za nieaktualny na podstawie Uchwały Nr L/837/18 Rady Miasta Tychy z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tychy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy (Uchwała Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.), zwanym dalej Studium, obszar opracowania planu został objęty następującymi jednostkami planistycznymi:

- „CU - obszary zabudowy usługowej i wielofunkcyjnej intensywnej”,
- „ZU - obszary zieleni o funkcji rekreacyjnej i sportowej”,
- „KD.. - obszary dróg i placów (w klasach: S(GP), GP, G, Z, L, D)”.

W odniesieniu do obszaru opracowania planu miejscowego Studium wyznacza także: obszar przestrzeni publicznej w centrum, strategiczny obszar rozwojowy (OP2) oraz strefę śródmiejską.

Plan miejscowy ustala powszechne regulacje dotyczące zagospodarowania przestrzeni, które wynikają z zasad planowania przestrzennego, w tym wymagań kształtowania ładu przestrzennego, walorów architektonicznych oraz krajobrazowych przestrzeni, a także ochrony dziedzictwa kulturowego i środowiska, aspektów społecznych, czy walorów ekonomicznych przestrzeni i prawa własności.

Zakres rzeczowy ustaleń tej uchwały wynika z analizy uregulowań art. 15 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do faktycznego zagospodarowania oraz uwarunkowań i kierunków rozwoju przestrzennego obszaru planu. Skutkiem tego w planie nie określono:

- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich obiektów w obszarze objętym planem,
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – ze względu na brak terenów, dla których istnieje konieczność ustanowienia wskazanych warunków oraz ograniczeń,
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich zasad zagospodarowania.

Niniejszy plan miejscowy w przedmiocie przeznaczenia terenów, wskaźników zabudowy

i zagospodarowania terenów, a także zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, realizuje politykę przestrzenną określoną w obowiązującym Studium Miasta Tychy.

Katalog terenów przyjętych w niniejszym dokumencie przedstawia się następująco:

- U1 – U2 – tereny zabudowy usługowej,
- ZP1 – ZP3 - tereny zieleni urządzonej,
- KS1 – teren parkingów,
- KDG1 – teren komunikacji - droga publiczna klasy głównej,
- KDZ1 – teren komunikacji - droga publiczna klasy zbiorczej,
- KDD1 – teren komunikacji - droga publiczna klasy dojazdowej.

Plan miejscowy uwzględnia także istniejące elementy zabudowy i zagospodarowania obszaru, które można pogodzić z wymogami kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, dopuszczając m.in. przebudowę istniejących budynków, które nie spełniają ustalonych w planie zasad zabudowy i zagospodarowania. Jest to zgodne ze Studium, które w określonych przypadkach dopuszcza przyjęcie w planie przeznaczeń wynikających ze stanu istniejącego i innych niż kierunki zagospodarowania przestrzennego.

W trakcie sporządzania niniejszego planu miejscowego uwzględniono wymogi określone w art. 1 ust. 2 - 3 *Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.):

## **1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki, architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.**

Wymagania ładu przestrzennego uwzględniono, w szczególności poprzez określenie planem miejscowym przeznaczeń terenów oraz ich zasady zabudowy i zagospodarowania, które ustalano w oparciu o istniejące zagospodarowanie terenu, kontekst otoczenia i potrzeby rozwojowe miasta.

Ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż terenów dróg, mają na celu kształtowanie harmonijnej linii zabudowy dotyczącej projektowanych i istniejących budynków.

W celu kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu w planie ustalono zasady lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, ogrodzeń oraz tymczasowych obiektów budowlanych (na podstawie art. 12 ust. 3 *Ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu*), a także zasady realizacji infrastruktury łączności bezprzewodowej, ograniczając możliwość realizacji wolnostojących masztów antenowych.

## **2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.**

W granicach opracowania planu miejscowego nie występują zasoby i składniki przyrody chronione przepisami *Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody* (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55), brak jest również gruntów chronionych przepisami *Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161).

W ramach procedury planistycznej przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko niniejszego dokumentu, a projekt planu miejscowego i przyjęte rozwiązania planistyczne uzyskały pozytywną ocenę organów opiniujących i uzgadniających.

Rozwiązaniami planu miejscowego służącymi zachowaniu równowagi lokalnego środowiska są ustalenia w zakresie odprowadzania wód opadowych, pozwalające zagospodarować te wody w granicach działek budowlanych np. poprzez odprowadzanie do studni chłonnych lub skrzynek retencyjno – rozsączających, a także minimalne udziały powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działek budowlanych, które ustalone zostały dla poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę.

### **3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Zabytki oraz dobra kultury współczesnej nie występują w granicach niniejszego opracowania planistycznego.

### **4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.**

Rozwiązania planistycznego realizują wyżej wymienione wymagania poprzez:

- określenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- uwzględnienie przepisów techniczno-budowlanych w rozwiązaniach projektowych planu, w tym odległości budynków od dróg wyznaczonych w planie, - dopuszczenie realizacji pochylni dla niepełnosprawnych również poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustalonymi w planie,
- dopuszczenie realizacji pochylni dla niepełnosprawnych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustalonymi w planie,
- nakaz zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych, poza drogami publicznymi, strefami ruchu lub strefami zamieszkania.

### **5. Walory ekonomiczne przestrzeni i potrzeby interesu publicznego, wpływ na finanse publiczne oraz prawo własności.**

Rozwiązania projektowe planu miejscowego, zgodnie z polityką Studium, uwzględniają walory ekonomiczne terenów usytuowanych w centrum miasta Tychy i przewidują ich przeznaczenie pod tereny zabudowy usług społecznych oraz publicznie dostępne tereny zieleni urządzonej, wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym.

Plan miejscowy uwzględnia dotychczasowe przeznaczenia nieruchomości oraz prawa słusznie nabyte właścicieli nieruchomości, między innymi poprzez dopuszczenie przebudowy lub termomodernizacji budynków, które istnieją w dniu wejścia w życie planu i nie spełniają ustaleń planistycznych.

Ustalone w planie miejscowym inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, to jest tereny o symbolach: ZP1, ZP2, ZP3, KDG1, KDZ1, KDD1, KS1 uzasadnione są charakterem tych terenów, które są celami publicznymi w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami, oraz wynikają z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne został określony przez rzeczoznawcę majątkowego w Prognozie skutków finansowych, która spełnia wymagania §10 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

### **6. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.**

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, organy opiniujące lub uzgadniające projekt planu w tym zakresie nie wniosły żadnych uwag.

### **7. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.**

Infrastruktura techniczna w granicach planu przebiega głównie wzdłuż istniejących dróg publicznych, to jest terenów o symbolach KDG1, KDZ1, zapewniając przyległej zabudowie możliwość zaopatrzenia w energię, gaz, wodę, odprowadzanie ścieków sanitarnych i deszczowych, łączność telekomunikacyjną, a także ogrzewania zdalaczynnego.

Przyszły rozwój infrastruktury został zapewniony poprzez dopuszczenie lokalizacji, przebudowy, modernizacji lub zmiany przebiegu i lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym urządzeń technicznych służących bezprzewodowej łączności publicznej na konstrukcjach wsporczych.

## **8. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur.**

Udział osób zainteresowanych procedurą planistyczną dotyczącą niniejszego dokumentu został zagwarantowany poprzez proces konsultacji społecznych, obejmujący łącznie:

- zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego ogłoszone w tygodniku „Tydzień w Tychach” 16 września 2006 r. oraz obwieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Tychy 14 września 2006 r.,
- ponowne zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego ogłoszone w „Gazecie Wyborczej” oraz obwieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Tychy 24 marca 2020 r.,
- formalne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, w dniach od 27 października 2020 r. do 27 listopada 2020 r. z dyskusjami publicznymi zorganizowanymi w dniach 19 listopada 2020 r. oraz 25 listopada 2020 r.

Celem ułatwienia osobom zainteresowanym udział w prowadzonych konsultacjach druga dodatkowa dyskusja publiczna została przeprowadzona za pomocą środków porozumiewania się na odległość w sposób umożliwiający zabieranie głosu, zadawanie pytań i składanie uwag.

Informacje o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu rozpowszechniane były między innymi poprzez główną stronę dedykowaną konsultacjom ([www.razemtychy.pl](http://www.razemtychy.pl)), a także ogłoszenie prasowe w „Gazecie Wyborczej” oraz obwieszczenie zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej ([bip.umtychy.pl](http://bip.umtychy.pl)) i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Tychy.

Jedna uwaga dotycząca tego planu, która została złożona w ramach wyłożenia do publicznego wglądu, została rozpatrzona Zarządzeniem Prezydenta Miasta Tychy. Zarządzenie zostało opublikowane na Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Tychy.

## **9. Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnianiu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów oraz lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.**

W granicach i bezpośrednim otoczeniu planu miejscowego głównymi elementami istniejącej sieci drogowej są ulice: Dąbrowskiego oraz Wyszyńskiego. Obszar planu w komunikację zbiorową obecnie obsługiwany jest z pobliskiej ul. Wyszyńskiego oraz linii kolejowej nr 179. Przyjęta struktura przeznaczeń terenów ustalona w planie miejscowym zwiększa wielofunkcyjność obszaru, w wyniku wyznaczenia terenu pod zabudowę usług społecznych (potencjalną lokalizację nowej siedziby sądu o symbolu U2) w tym rejonie miasta, który jest dobrze obsługiwany przez komunikację zbiorową. Równocześnie rozwiązania planistyczne rezerwują teren pod poszerzenie ul. Dąbrowskiego (KDZ1), które umożliwi realizację chodnika obsługującego przyległy wyżej wymieniony teren.

Dotyczy Uchwały Rady Miasta Tychy w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Dąbrowskiego, Jana Pawła II, Grota-Roweckiego i Armii Krajowej – etap I

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Opracował:</p> <p><b>GLÓWNY SPECJALISTA</b><br/><b>Referatu Planowania Przestrzennego</b><br/><b>KIEROWNIK</b><br/><b>Referatu Planowania Przestrzennego</b><br/><b>Wydziału Planowania</b><br/><b>Przestrzennego i Urbanistyki</b><br/><b>mgr inż. Michał Szudarski</b><br/><b>mgr inż. arch. Katarzyna Antoniczak</b><br/><b>14.01.2021</b><br/><b>15.01.2021</b><br/>(data i podpis pracownika)</p> | <p>Numer nadany przez DUR:</p> <p><b>DUR.0006.6.2021</b></p>                                                                                                                                              |
| <p>Zatwierdził pod względem merytorycznym:</p> <p><b>NACZELNIK</b><br/><b>Wydziału Planowania Przestrzennego</b><br/><b>Urbanistyki</b><br/><b>mgr inż. arch. Magdalena Zdebel</b><br/><b>18.01.2021</b><br/>(data, podpis i pieczętka Kierownika)</p>                                                                                                                                                    | <p>Projekt uchwały kieruję na:</p> <p><b>PRZEWODNICZĄCA</b><br/><b>RADY MIASTA TYCHY</b><br/><b>Barbara Konieczna</b><br/><b>19.01.21</b><br/>(data, podpis i pieczętka Przewodniczącego Rady Miasta)</p> |
| <p>Sprawdził pod względem prawnym:</p> <p><b>Radca Prawny</b><br/><b>18.01.2021</b><br/><b>Marcin Pietrzak</b><br/>(data, podpis i pieczętka Radcy prawnego)</p>                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Odpowiedzialny pracownik (podmiot) za realizację uchwały:</p>                                                                                                                                          |
| <p>Zatwierdził:</p> <p><b>ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA</b><br/><b>DS. GOSPODARSTWA PRZESTRZENNEJ</b><br/><b>mgr inż. Sławomir Smietański</b><br/><b>18.01.2021</b><br/>(data, podpis i pieczętka Zastępcy Prezydenta / Skarbnika Miasta / Sekretarza Miasta)</p>                                                                                                                                            | <p>Rozdzielnik:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. GWP – 2 egz.,</li><li>2. DUR,</li><li>3. Wojewoda Śląski.</li></ol>                                                                          |
| <p>Kieruję do Przewodniczącej Rady Miasta Tychy celem przedłożenia pod obrady</p> <p><b>PREZYDENT MIASTA TYCHY</b><br/><b>mgr inż. Andrzej Dziuba</b><br/>(data, podpis i pieczętka Prezydenta)</p>                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                           |

Uwaga! Kierownicy jednostek organizacyjnych Urzędu odpowiedzialni są za nadzorowanie przygotowania projektu uchwały, łącznie z nanoszeniem poprawek wnoszonych przez Prezydenta, komisje Rady, Radę Miasta.