

**UCHWAŁA NR XXXV/671/22  
RADY MIASTA TYCHY**

**z dnia 27 stycznia 2022 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru położonego w rejonie Osiedla O pomiędzy al. Piłsudskiego, ul. Armii Krajowej i ul.  
Orzeszkowej w Tychach.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Przestrzennej i Infrastruktury,

**RADA MIASTA TYCHY  
stwierdza,**

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Osiedla O pomiędzy al. Piłsudskiego, ul. Armii Krajowej i ul. Orzeszkowej w Tychach nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”, przyjętego Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.,

**i uchwała**

**§ 1**

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Osiedla O pomiędzy al. Piłsudskiego, ul. Armii Krajowej i ul. Orzeszkowej w Tychach, zwany dalej planem.

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Rozdział 1: Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2: Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu;
- 3) Rozdział 3: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 4) Rozdział 4: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 5) Rozdział 5: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 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;
- 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 projektu planu;
  - 2) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.
3. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

### § 3

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 17,3 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację Uchwały Nr XXIV/484/21 Rady Miasta Tychy z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Osiedla O pomiędzy al. Piłsudskiego, ul. Armii Krajowej i ul Orzeszkowej w Tychach.

## Rozdział 1. Przepisy ogólne

### § 4

1. Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:
  - 1) obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:
    - a) granica obszaru planu,
    - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
    - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
    - d) 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,
    - e) strefa dopuszczonego podwyższenia wysokości (**spw**),
    - f) strefa zieleni (**sz**),
    - g) szpaler drzew do zachowania lub nasadzenia,
    - h) główne kierunki ciągów pieszych do zachowania lub ukształtowania;
  - 2) informacyjne - istniejące stacje transformatorowe SN/nN.
2. Obszar planu zlokalizowany jest w:
  - 1) strefie śródmiejskiej stanowiącej zabudowę śródmiejską,
  - 2) granicach udokumentowanych złóż węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” WK 373.

### § 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 wyróżniającym ją spośród innych terenów, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 3) **zabudowa** – obiekty budowlane, w tym budynki lub zespoły budynków, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, w tym: dojazdami, parkingami, garażami, zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
  - a) podziemnych obiektów budowlanych, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, parkingów terenowych, schodów zewnętrznych, pochylni,

- b) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykusy wysuniętych na odległość - maks. 2 m;
- 5) **dach płaski** - dach o kącie nachylenia połąci dachowych do maks. 12°;
- 6) **powierzchnia zabudowy budynków** - powierzchnia zabudowy budynków, o której mowa w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych PN-ISO 9836: 1997, przywołanej w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. poz. 1609);
- 7) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu w granicach działki budowlanej zajęta przez budynki (powierzchnia zabudowy budynków) lub inne obiekty budowlane, których charakterystycznym parametrem jest powierzchnia zabudowy, a zwłaszcza: altany, wiaty, garaże, tymczasowe obiekty budowlane;
- 8) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektów budowlanych, w tym wysokość:
- a) budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi ponad budynkami - mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyższego położonego elementu instalacji lub urządzenia technicznego,
- b) budowli stanowiących całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – mierzona od najniższego poziomu terenu na zewnętrznym obrysie obiektu do najwyższego położonego elementu budowli, małej architektury lub obiektu tymczasowego;
- 9) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połąci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 10) **usługi drobne** – usługi szewskie, krawieckie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, 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, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
- 11) **usługi społeczne** – usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji, opieki i pomocy społecznej, ubezpieczeń społecznych oraz opieki zdrowotnej, publicznej administracji, a także świadczone przez instytucje publiczne usługi z zakresu utrzymania porządku publicznego i bezpieczeństwa oraz wymiaru sprawiedliwości;
- 12) **usługi biurowe** – biura rachunkowe, nieruchomości, projektowe, finansowe, ubezpieczeniowe, kancelarie, agencje reklamowe, redakcje prasowe a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
- 13) **zielenie urządzone** – zielenie ukształtowane w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, placów zabaw, urządzeń sportowych, ciągów pieszych, rowerowych oraz pieszo-jezdnych - wraz z urządzeniami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 14) **zielenie wysoka** - zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości powyżej 2 m;
- 15) **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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 777 z późn. zm.).

## § 6

1. W planie wyznacza się tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **MW1 – MW3** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **MWU1 – MWU7** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- 3) **U1, U2** – tereny zabudowy usługowej;
- 4) **ZP1 – ZP5** – tereny zieleni urządzonej;
- 5) **KS1, KS2** – tereny komunikacji - parkingi;
- 6) **KDL1** – teren komunikacji - droga publiczna klasy lokalnej;
- 7) **KDX1** – teren komunikacji – ciąg pieszo-jezdny;
- 8) **KDW1, KDW2** – tereny komunikacji - drogi wewnętrzne.

## Rozdział 2.

### Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu

#### § 7

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami: **MW1 – MW3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem:
  - a) zachowania istniejących lokali usługowych na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, z dopuszczeniem: usług biurowych, usług drobnych, usług społecznych i handlu detalicznego,
  - b) w terenie o symbolu: **MW1** – zachowanie istniejącej zabudowy usługowej z dopuszczeniem, w nich usług w zakresie usług drobnych i handlu detalicznego,
  - c) w strefach zieleni (**sz**) - wyłącznie zieleni urządzonej;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) w terenie o symbolu: **MW3** – maks. 20%,
  - b) w terenie o symbolu: **MW1** – maks. 25%,
  - c) w terenie o symbolu: **MW2** – maks. 40%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) w terenach o symbolach: **MW1, MW3** – min. 0,2, maks. 1,4,
  - b) w terenie o symbolu: **MW2** – min. 0,3, maks. 2,3;
- 5) wysokość zabudowy – maks. 23,0 m, w tym:
  - a) budynków mieszkalnych :
    - w terenie o symbolu: **MW1** – maks. 15,0 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości budynków w strefie dopuszczonego podwyższenia wysokości (**spw**)1, oznaczonej na rysunku planu, do maks. 18 m,
    - w terenach o symbolach: **MW2, MW3** – maks. 18,0 m,
  - b) budynków innych niż wymienione w lit. a, wiat wolnostojących – maks. 5,0 m;
- 6) geometria dachów:
  - a) budynków – dach płaski z dopuszczeniem innej geometrii dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych,
  - b) wiat, tymczasowych obiektów budowlanych oraz obiektów małej architektury – dowolna;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) w terenach o symbolach: **MW2, MW3** – min. 35%,
  - b) w terenie o symbolu: **MW1** – min. 45%;
- 8) nakaz zapewnienia min. 60% powierzchni biologicznie czynnej na gruncie;
- 9) nakaz stosowania dla kolorystyki tynków, na co najmniej 80% powierzchni elewacji, barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 1000 - 1002, 1013 - 1015, 7001, 7002, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047, 9000 - 9003, 9006, 9010, 9016, 9018, tj. odcieni bieli, beżu, szarości;
- 10) w terenach o symbolu **MW1, MW3** nakaz kształtowania ciągów pieszych, zgodnie z kierunkami oznaczonymi na rysunku planu;
- 11) w terenie o symbolu **MW1** zakaz nadbudowy, rozbudowy, zmiany geometrii dachu budynków istniejących;
- 12) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży nadziemnych;

13) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących 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**;

14) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § **17**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 4, 6 – 7, 9**.

## § 8

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami**, oznaczonych symbolami: **MWU1, MWU5 – MWU7**, ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem:

a) usług biurowych, usług drobnych, usług społecznych, gastronomii i handlu detalicznego na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków,

b) w strefach zieleni (**sz**) - wyłącznie zieleni urządzonej;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 20%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,2, maks. 2,5;

5) wysokość zabudowy – maks. 45,0 m, w tym:

a) budynków mieszkalnych – maks. 40,0 m,

b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących – maks. 5,0 m;

6) geometria dachów:

a) budynków – dach płaski z dopuszczeniem innej geometrii dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych,

b) wiat, tymczasowych obiektów budowlanych oraz obiektów małej architektury – dowolna;

7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35%;

8) nakaz zapewnienia min. 60% powierzchni biologicznie czynnej na gruncie;

9) nakaz stosowania dla kolorystyki tynków, na co najmniej 80% powierzchni elewacji, barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 1000 - 1002, 1013 - 1015, 7001, 7002, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047, 9000 - 9003, 9006, 9010, 9016, 9018, tj. odcieni bieli, beżu, szarości;

10) w terenie o symbolu **MWU5** nakaz kształtowania ciągów pieszych, zgodnie z kierunkami oznaczonymi na rysunku planu;

11) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży nadziemnych;

12) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących 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**;

13) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § **17**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 4, 6 – 7, 9**.

## § 9

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami**, oznaczonych symbolami: **MWU2 – MWU4**, ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokali usługowych, w zakresie: usług biurowych, usług drobnych, usług społecznych, gastronomii i handlu detalicznego;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) w terenie o symbolu: **MWU2** – maks. 38%,

b) w terenie o symbolu: **MWU4** – maks. 43%,

c) w terenie o symbolu: **MWU3** – maks. 53%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) w terenie o symbolu: **MWU2** – min. 0,2, maks. 2,5,

b) w terenach o symbolach: **MWU3, MWU4** – min. 0,2, maks. 4,1;

5) wysokość zabudowy:

a) maks. 30,0 m, w tym budynków mieszkalnych:

- w terenach o symbolach: **MWU2, MWU3** – maks. 20,5 m,

- w terenie o symbolu: **MWU4** – maks. 25,0 m, z zastrzeżeniem **lit. b, c,**

b) w strefie dopuszczonego podwyższenia wysokości (**spw**)**2** dopuszczenie zwiększenia wysokości zabudowy do maks. 52,0 m, w tym budynków mieszkalnych – maks. 47,0 m,

c) w strefie dopuszczonego podwyższenia wysokości (**spw**)**3** dopuszczenie zwiększenia wysokości zabudowy do maks. 36,0 m, w tym budynków mieszkalnych – maks. 31,0 m,

d) budynków innych niż wymienione w **lit. a,b,c** wiat wolnostojących – maks. 5,0 m;

6) geometria dachów:

a) budynków – dach płaski z dopuszczeniem innej geometrii dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych,

b) wiat, tymczasowych obiektów budowlanych oraz obiektów małej architektury – dowolna;

7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) w terenie o symbolu: **MWU3** – min. 20%,

b) w terenach o symbolach: **MWU2, MWU4** – min. 25%;

8) nakaz zapewnienia min. 40% powierzchni biologicznie czynnej na gruncie;

9) nakaz stosowania dla kolorystyki tynków, na co najmniej 80% powierzchni elewacji, barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 1000 - 1002, 1013 - 1015, 7001, 7002, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047, 9000 - 9003, 9006, 9010, 9016, 9018, tj. odcieni bieli, beżu, szarości;

10) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży nadziemnych;

11) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt. 2 – 7**;

12) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 17**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 4, 6 – 7, 9**.

## § 10

Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: **U1, U2**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) w terenie o symbolu **U1** - zabudowa usługowa w zakresie: usług społecznych,

b) w terenie o symbolu **U2** - zabudowa usługowa w zakresie: usług biurowych, usług drobnych, usług społecznych, gastronomii i handlu detalicznego,

c) w strefie zieleni (**sz**) - wyłącznie zieleni urządzonej;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) w terenie o symbolu: **U1** – maks. 20%,

b) w terenie o symbolu: **U2** – maks. 30%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) w terenie o symbolu: **U1** – min. 0,01, maks. 0,6,

- b) w terenie o symbolu: **U2** – min. 0,3, maks. 1,2;
- 5) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m, w tym:
  - a) budynków usługowych :
    - w terenie o symbolu: **U1** – maks. 8,0 m,
    - w terenie o symbolu: **U2** – maks. 10,0 m,
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących – maks. 5,0 m;
- 6) geometria dachów:
  - a) budynków – dach płaski z dopuszczeniem innej geometrii dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych,
  - b) wiat, tymczasowych obiektów budowlanych oraz obiektów małej architektury – dowolna;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) w terenie o symbolu: **U1** – min. 30%,
  - b) w terenie o symbolu: **U2** – min. 20%;
- 8) nakaz zapewnienia min. 60% powierzchni biologicznie czynnej na gruncie;
- 9) nakaz stosowania dla kolorystyki tynków, na co najmniej 80% powierzchni elewacji, barw oznaczonych w paletcie kolorów RAL numerami: 1000 - 1002, 1013 - 1015, 7001, 7002, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047, 9000 - 9003, 9006, 9010, 9016, 9018, tj. odcieni bieli, beżu, szarości;
- 10) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży nadziemnych;
- 11) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących 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**;
- 12) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 17**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 4, 6 – 7, 9**.

## § 11

Dla **terenów zieleni urządzonej**, oznaczonych symbolami: **ZP1 – ZP5**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zieleń urządzona,
  - b) terenowe urządzenia sportu i rekreacji wraz z zapleczem techniczno-socjalnym;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 5%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,001, maks. 0,05;
- 4) wysokość zabudowy – maks. 8,0 m, w tym budynków maks. 5,0 m;
- 5) geometria dachów – dowolna;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 65%;
- 7) nakaz zapewnienia min. 60% powierzchni biologicznie czynnej na gruncie;
- 8) nakaz kształtowania ciągów pieszych, zgodnie z kierunkami oznaczonymi na rysunku planu;
- 9) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 17**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 3, 5 – 6**.

## § 12

Dla **terenów komunikacji - parkingów**, oznaczonych symbolami: **KS1, KS2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) w terenie o symbolu **KS1**: parkingi terenowe, nadziemne, w tym wielopoziomowe, podziemne,
  - b) w terenie o symbolu **KS2**: parkingi terenowe;

2) w terenie o symbolu **KS1**:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 75%,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 3,0,
- c) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m, w tym budynków maks. 10,0 m,
- d) geometria dachów – dachy płaskie;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 5%;

4) dla przebudowywanych lub nowo realizowanych stanowisk postojowych terenowych – nakaz realizacji nasadzeń drzew w proporcji co najmniej 1 nasadzenie na 4 miejsca parkingowe;

5) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 17, nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej, wysokości zabudowy oraz geometrii dachu.

### § 13

Dla **terenu komunikacji - drogi publicznej klasy lokalnej**, oznaczonej symbolem: **KDL1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu - min. 9,0 m, maks. 30,0 m;
- 3) nakaz zachowania i ochrony istniejących drzew oraz uzupełnienia szpaleru oznaczonego na rysunku planu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) miejsc postojowych,
  - b) kiosków ulicznych,
  - c) tymczasowych obiektów budowlanych obsługujących lokale usługowe.

### § 14

Dla **terenu komunikacji – ciągu pieszo-jezdnego**, oznaczonego symbolem: **KDX1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – ciąg pieszo-jezdny;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu - min. 3,5 m, maks. 5,0 m,
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

### § 15

Dla **terenów komunikacji – dróg wewnętrznych**, oznaczonych symbolami: **KDW1**, **KDW2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - droga wewnętrzna;
- 2) szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
  - a) w terenie o symbolu **KDW1** - min. 12,0 m, maks. 17,0 m,
  - b) w terenie o symbolu **KDW2** - min. 7,0 m, maks. 17,0 m
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

## Rozdział 3.

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

### § 16

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym zlokalizowanych poza obszarem planu.

2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych przy zachowaniu minimalnych wskaźników:



1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

a) 1,25 miejsca parkingowego dla samochodów na mieszkanie, w tym miejsca w garażach, z czego co najmniej 30% na poziomie terenu,

b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 4 mieszkania;

2) dla zabudowy usługowej z zakresu opieki i pomocy społecznej:

a) 0,5 miejsca parkingowego dla samochodów na miejsce pracy,

b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 3 miejsca pracy;

3) dla moteli, hoteli, pensjonatów:

a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 2 pokoje,

b) 2 miejsca parkingowe dla samochodów na 3 stanowiska pracy,

c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 3 miejsca pracy;

4) dla usług biurowych i drobnych:

a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce,

b) 1,5 miejsca parkingowego dla rowerów na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;

5) dla handlu bez samoobsługi i aptek:

a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 50 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,

b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 50 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;

6) dla handlu z samoobsługą (do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej):

a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 75 m<sup>2</sup> powierzchni handlowo-magazynowej,

b) 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 3 stanowiska pracy,

c) 1 miejsce parkingowe dla samochodu dostawczego,  
lecz nie mniej niż po 2 miejsca;

7) dla restauracji, kawiarni:

a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 4 miejsca konsumpcyjne,

b) 2 miejsca parkingowe dla samochodów na 3 stanowiska pracy,

c) 2 miejsca parkingowe dla rowerów na 8 miejsc konsumpcyjnych,

8) dla usług zdrowia i opieki medycznej:

a) 2 miejsca parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 1 gabinet,

b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;

9) dla usług oświaty i edukacji:

a) przedszkoli i żłobków – 1 miejsce parkingowe dla samochodów i 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce na 2 stanowiska pracy,

b) szkół podstawowych – 1 miejsce parkingowe dla samochodów i 2 miejsca parkingowe dla rowerów na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce na 2 stanowiska pracy,

c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 10 uczniów lub studentów,

10) dla pozostałych usług – 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 20 m<sup>2</sup> oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.

3. Ustala się sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2**, w formie parkingów terenowych, nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **Rozdziale 2**.

4. Dopuszcza się rezygnację z realizacji miejsc postojowych w przypadku:

- 1) zmiany sposobu użytkowania istniejących lokali użytkowych na inne funkcje usługowe,
- 2) rozbudowy lub przebudowy istniejącego przedszkola w terenie o symbolu **U1**;

5. Nakaz lokalizacji miejsc parkingowych dla rowerów w odległości maks. 10 m od budynku.

6. Poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania lub strefami ruchu, o których mowa w art. 12a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 1376 z późn. zm.), ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6-15;
- 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16-40;
- 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41-100;
- 4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi więcej niż 100.

#### **Rozdział 4.**

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

#### **§ 17**

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 **bezprowodowej łączności publicznej** - lokalizacja wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie **ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** – dopuszczenie dostaw wody z sieci wodociągowej, w tym z wodociągów oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 5) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji, w tym do kanałów sanitarnych oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** – zagospodarowanie całości lub części wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych, z dopuszczeniem odprowadzania do terenów wód powierzchniowych śródlądowych oraz istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, w tym do istniejących kanałów oznaczonych na mapie zasadniczej, z zastrzeżeniem odpowiedniego zabezpieczenia przed odprowadzeniem wód o natężeniu większym niż przepustowość nominalna sieci i urządzeń, w szczególności poprzez stosowanie odpowiednich urządzeń chłonnych lub retencyjnych regulujących natężenie odprowadzanych wód do sieci;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw:
  - a) sieci ciepłowniczej,
  - b) urządzeń zapewniających dostawę ciepła zasilanych paliwem gazowym,
  - c) odnawialnych źródeł energii,
  - d) sieci elektroenergetycznej;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** dopuszczenie dostaw z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym:
  - a) z linii kablowych nN, oznaczonych na mapie zasadniczej,
  - b) z odnawialnych źródeł energii;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, w tym z gazociągów oznaczonych na mapie zasadniczej;

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:

a) nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 888 z późn. zm.) oraz uchwałami Rady Miasta regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi,

b) nakaz postępowania z odpadami zgodnie z ustawą z 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 779 z późn. zm.).

## **Rozdział 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

### **§ 18**

W obszarze planu ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:

a) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, o której mowa w **Rozdziale 2**,

b) dla terenów o symbolach: **MW1-MW3, MWU1-MWU7, U1, U2, ZP1-ZP5**, w ramach powierzchni biologicznie czynnej nakaz zapewnienia zieleni wysokiej;

c) 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**;

2) 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 z późn. zm.) w oparciu o art. 114 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r., poz. 1973 z późn. zm.):

a) w terenach oznaczonych symbolami: **MW1-MW3, MWU1-MWU7, U1** - jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tyś. mieszkańców,

b) w terenach oznaczonych symbolami: **ZP1 – ZP5** - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

## **Rozdział 6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

### **§ 19**

1. W obszarze planu wyznacza się następującą przestrzeń publiczną - teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP1**.

2. Dla obszaru, o którym mowa w **ust. 1**, obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

1) zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami, o których mowa w **Rozdziale 2**;

2) nakaz:

a) zapewnienia rozwiązań dostosowanych do potrzeb oraz udogodnień dla osób niepełnosprawnych,

b) wyposażenia w obiekty małej architektury i oświetlenie,

c) zachowania spójności stylistycznej obiektów małej architektury w ramach terenu na którym występują;

3) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych obsługujących imprezy okolicznościowe na czas ich trwania.

## **Rozdział 7.**

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

#### **§ 20**

Obszar planu zlokalizowany jest w terenie udokumentowanych złóż węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” WK 373.

## **Rozdział 8.**

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

#### **§ 21**

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%;
  - 2) dla terenów o symbolach: **MW1-MW3, MWU1-MWU7, U1, U2, ZP1-ZP5**:
    - a) szerokość frontów działek - min. 20 m,
    - b) powierzchnia działek - min. 400 m<sup>2</sup>;
  - 3) dla terenów nie wymienionych w **pkt 2** nie ustala się parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości;
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału.
3. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości 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**

#### **§ 22**

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**

#### **§ 23**

W obszarze planu ustala się tereny inwestycji celu publicznego, oznaczone następującymi symbolami: **ZP1, KDL1**.

#### **§ 24**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

**§ 25**

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

Przewodnicząca Rady  
Miasta Tychy

**Barbara Konieczna**

# Z A Ł A C Z N I K N R 1 D O U C H W A Ł Y N R X X X V / 6 7 1 1 / 2 2 R A D Y M I A S T A T Y C H Y Z D N I A 2 7 S T Y C Z N I A 2 0 2 2 R .

MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE OSIEDLA O POMIEDZY AL. PIŁSUDSKIEGO, UL. ARMIY KRAJOWEJ I UL. ORZESKOWEJ W TYCHACH

RYСУNEK PLANU SKALA 1 : 1000

## LEGENDA

### Oznaczenia obowiązujące

- granica obszaru planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MWU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
- U - tereny zabudowy usługowej
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- KS - tereny komunikacji - parkingi
- KDL - teren komunikacji - droga publiczna klasy lokalnej
- KDX - teren komunikacji - ciąg pieszo-jedny
- KDW - tereny komunikacji - drogi wewnętrzne
- (spw) - strefa dopuszczonego podwyższenia wysokości (spw)
- (sz) - strefa zieleni (sz)
- szpaler drzew do zachowania lub nasadzenia
- główne kierunki ciągów pieszych do zachowania lub ukształtowania

Obszar planu zlokalizowany jest w strefie śródmiejskiej stanowiącej zabudowę śródmiejską

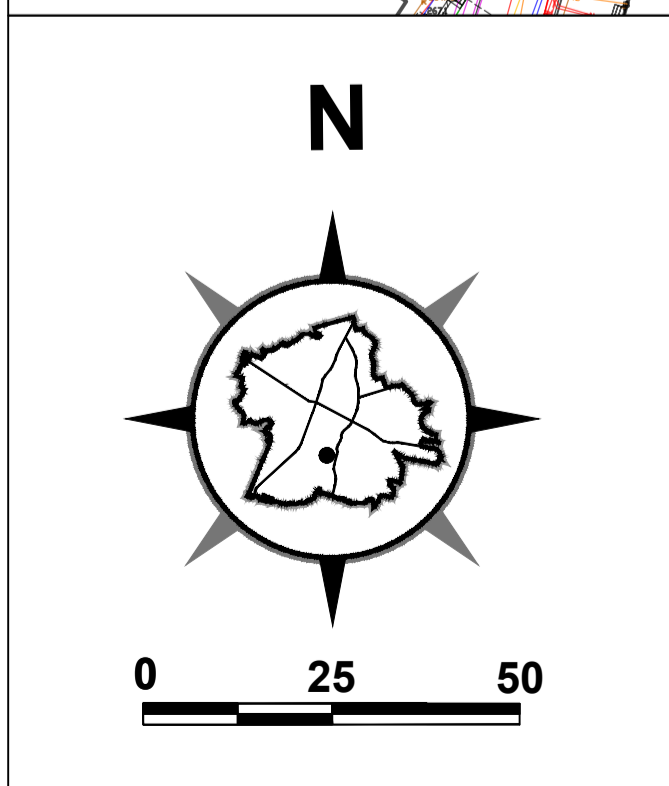
### Oznaczenia informacyjne

- istniejące stacje transformatorowe SN/nN
- Obszar planu zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobior-Pszczyna” WK 373

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. Z PÓŹN. ZM. RYSUNEK STUDIUM



- OZNACZENIA SKALA 1 : 10000
- granice obszaru
- ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
- KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW
- MW - obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
  - MWU - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej intensywnej
  - UZ - obszary usług społecznych z zielenią urządzonej
  - ZU - obszary zieleni o funkcji rekreacyjnej i sportowej
  - KD - obszary dróg (w klasach: SG/PI, GP, G, Z, L, D)
- PRZESTRZENIE PUBLICZNE O ZNACZENIU LOKALNYM
- skwery i ciągi zieleni
  - obszary przestrzeni publicznej
- INNE WARTOŚCI DZIEDZICTWA KULTUROWEGO WSKAZANE DO UWZGLĘDNIENIA W PLANACH MIĘSCOWYCH WAZNIEJSZE DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ
- \*\*\*\*\* "Os. Zielona"
- ELEMENTY STRUKTURY PRZESTRZENNEJ WYMAGAJĄCE UKSZTAŁTOWANIA
- OS - STRATEGICZNE OBSZARY ROZWOJOWE
- MIĘSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- MIĘSCOWE PLANY, KTÓRYCH SPORZĄDZENIE JEST OBOWIĄZKOWE



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXV/671/22

Rady Miasta Tychy

z dnia 27 stycznia 2022 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy  
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Osiedla O pomiędzy al. Piłsudskiego,  
ul. Armii Krajowej i ul. Orzeszkowej w Tychach**

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 16 listopada 2021 r. do 17 grudnia 2021 r. projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Osiedla O pomiędzy al. Piłsudskiego, ul. Armii Krajowej i ul. Orzeszkowej w Tychach złożono uwagi, które zostały rozstrzygnięte zgodnie z ust.2:

1) uwagi, złożone w dniu 17 grudnia 2021 r. przez osobę prawną (pismo z dnia 15 grudnia 2021 r.), dotyczące:

a) obniżenia dopuszczalnej wysokości w obszarze oznaczonym symbolem **MWU2** z 20,5 m do 18,0 m, (jak w obszarze **MW3**),

b) zmniejszenia dopuszczalnego wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z maks. 38% do maks. 20%;

2) uwagi, złożone w dniu 28 grudnia 2021 r. przez osobę prawną (pismo z dnia 20 grudnia 2021 r.), dotyczące:

a) korekty granicy terenu zieleni urządzonej **ZP3**, w sposób uwzględniający istniejący budynek na działce 2592/83 oraz możliwość realizacji budynku na działkach nr 1805/83, 1806/83, 2566/83, 2317/83,

b) wprowadzenie zapisu umożliwiającego prowadzenie drogi w terenie zieleni,

c) zwiększenia wysokości budynków do 7 kondygnacji,

d) wprowadzenia zapisów umożliwiających likwidację baru piwnego;

3) uwagi, złożone w dniu 29 grudnia 2021 r. przez osobę prawną (pismo z dnia 27 grudnia 2021 r.), dotyczące:

a) zmniejszenie wysokości zabudowy z maks. 20,5 m do maks. 18,0 m, w terenie **MWU2**,

b) niedopuszczenie usług typu bary piwne w terenie **MWU2**;

4) uwagę złożoną w dniu 30 grudnia 2021 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 29 grudnia 2021 r.), kwestionującą dopuszczenie zabudowy na działkach 1805/83, 1806/83, 2566/83, 2317/83, z uwagi na:

a) dopuszczoną wysokość zabudowy,

b) zwiększenie poziomu hałasu oraz zanieczyszczeń powietrza, m. in. z powodu drogi wewnętrznej,

c) dużą intensywność zabudowy, ograniczenie powierzchni terenów zielonych, liczby i terenu placów zabaw oraz miejsc wypoczynku dla mieszkańców,

d) brak miejsc postojowych,

e) pogorszenie widoczności z lokali na sąsiednich działkach,

f) spadek wartości sąsiadujących lokali mieszkalnych,

g) to, że kontynuacja zabudowy powinna odpowiadać charakterystyce urbanistycznej zabudowy istniejącej.

2. Rada Miasta Tychy postanowiła uwagi, o których mowa w ust. 1, rozstrzygnąć w następujący sposób:

- 1) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt. 1 lit. a**, ponieważ w granicach opracowania planu miejscowego wysokości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wahają się w granicach 15,0 - 40,0 m. Wysokość zabudowy została przyjęta na podstawie wydanej decyzji o warunkach zabudowy, gdzie przedmiotowy wskaźnik ustalono na podstawie analizy urbanistycznej obszaru sąsiadującego. Zmiana raz wydanego stanowiska prowadzić może do roszczeń ze strony właściciela nieruchomości;
- 2) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt. 1 lit. b**, ponieważ przyjęty wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustalony został na podstawie wydanej decyzji o warunkach zabudowy. Przedmiotowy teren zlokalizowany jest w zabudowie śródmiejskiej, a w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Tychy (Uchwała Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm) znajduje się w obszarze zabudowy mieszkaniowo-usługowej intensywnej. Utrzymanie ustalonego wskaźnika jest zasadne ponieważ plan miejscowy ma obowiązek realizować politykę przestrzenną zawartą w studium poprzez konkretne regulacje, takie jak wskaźnik powierzchni zabudowy;
- 3) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt. 2 lit. a**, ponieważ zgodnie z art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2021. poz. 741 z późn. zm.), plan miejscowy nie może naruszać ustaleń Studium. Teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP3**, został wyznaczony na podstawie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz postulatów Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 4) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt. 2 lit. b**, ponieważ w terenach zieleni urządzonej dopuszczone są ciągi pieszo-jezdne, natomiast należy zachować powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w projekcie planu miejscowego. Przeznaczenie całego terenu zieleni pod drogę jest sprzeczne z podstawową funkcją ustaloną dla tego terenu na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Tychy;
- 5) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt. 2 lit. c**, ponieważ wysokość zabudowy została przyjęta na podstawie wydanej decyzji o warunkach zabudowy, gdzie przedmiotowy wskaźnik ustalono na podstawie analizy urbanistycznej obszaru sąsiadującego i w nawiązaniu do budynków bezpośrednio sąsiadujących, które swoją wysokością sięgają maks. 6 kondygnacji. Zgodnie z przepisami art. 1 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. Przekroczenie przyjętego wskaźnika wysokości zabudowy prowadzi będzie do zaburzenia ładu przestrzennego oraz zaburzenia sylwetki krajobrazu opracowywanego terenu;
- 6) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt. 2 lit. d**, ponieważ zgodnie z przepisami art. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się w celu ustalenia przeznaczenia terenów. W swojej istocie plan miejscowy odnosi się do nowych inwestycji. Art. 35 wyżej wymienionej ustawy ustala, iż tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem;
- 7) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt. 3 lit. a, uzasadniając jak w ust. 2 pkt 1;**
- 8) **odrzuć w części uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt. 3 lit. b**, projekt planu dopuszcza lokalizację lokali gastronomicznych w terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami. Funkcje gastronomiczne sprzyjają życiu społecznemu i budowaniu tożsamości miejsca. Plan miejscowy nie może jednak ustalać asortymentu oferowanego przez usługodawców. Podstawą prawną uzyskania koncesji na alkohol jest m. in. ustawa z dnia 26 października 1982 r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi (Dz.U. 2021. poz. 1119 z późn. zm.). Uwagę przyjmuję się w części doprecyzowując zapisy tak, aby jednoznacznie wynikało z ich treści, że funkcje usługowe mogą znajdować się jedynie w lokalach stanowiących części budynku mieszkalnego wielorodzinnego, nie zaś stanowić odrębny obiekt. Natomiast zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem;
- 9) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt. 4**, ponieważ zgodnie z przepisami art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych



przestrzeni następuje poprzez lokalizowanie nowej zabudowy w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy. Przedmiotowy teren zlokalizowany jest w zabudowie śródmiejskiej, a w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Tychy znajduje się w obszarze zabudowy mieszkaniowo-usługowej intensywnej. Zgodnie art. 20 wyżej wymienionej ustawy, plan miejscowy nie może naruszać ustaleń Studium.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXV/671/22  
Rady Miasta Tychy  
z dnia 27 stycznia 2022 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy  
o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury  
technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) Rada Miasta Tychy stwierdza, że:

miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego **dla obszaru położonego w rejonie Osiedla O pomiędzy al. Piłsudskiego, ul. Armii Krajowej i ul. Orzeszkowej w Tychach** nie przewiduje swym opracowaniem realizacji inwestycji celów publicznych w zakresie infrastruktury technicznej w postaci budowy dróg, budowy sieci infrastruktury technicznej, które to inwestycje należałyby do zadań własnych Gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXV/671/22  
Rady Miasta Tychy  
z dnia 27 stycznia 2022 r.  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)  
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**