DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 3 lutego 2022 r.

Poz. 745

Elektronicznie podpisany przez:
Krzysztof Nowak
Data: 2022-02-03 11:42:56

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 uchwala

§ 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, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2 m;

5) **dach płaski** - dach o kącie nachylenia połaci 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 najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyżej położonego elementu instalacji lub urządzenia technicznego,

   b) budowli stanowiących całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – mierzona od najniższego poziomu terenu na zewnętrznym obrysie obiektu do najwyżej położonego elementu budowli, małej architektury lub obiektu tymczasowego;

9) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci 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) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana 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) **zieleń 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 któregokolwiek 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 któregokolwiek 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 któregokolwiek 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 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 któregokolwiek 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^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce,

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

5) dla handlu bez samoobsługi i aptek:

a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 50 m^2 powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,

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

6) dla handlu z samoobsługą (do 2000 m^2 powierzchni użytkowej):

a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 75 m^2 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 miejsce 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^2 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^2 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^2 oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m^2 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 (t.j. 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 **bezprzewodowej 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 dostawy 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 – 90º 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 m²;

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 scalenia i podziału.

3. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalenia 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

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXV/671/22 RADY MIASTA TYCHY Z DNIA 27 STYCZNIA 2022 R.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE OSIEDLA O POMIEDZY AL. PIŁSUDSKIEGO, UL. ARMII KRAJOWEJ U UL. ORZESZKOWEJ W TYCHACH

RYSUNEK 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-jezdny
- 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

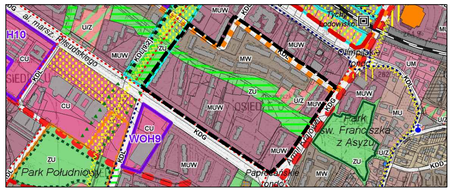
Oznaczenia informacyjne

- GLMM 0867 - istniejące stacje transformatorowe SN/nN

Obszar planu zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobiór-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
- MUW - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej intensywnej
- UZ - obszary usług społecznych z zielenią urządzoną
- 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 LOKALNYM

- skwery i ciągi zieleni

INNE WARTOŚCI DZIEDZICTWA KULTUROWEGO WSKAZANE DO UWZGLĘDNIENIA W PLANACH MIEJSCOWYCH

WAŻNIEJSZE DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- "Oś Zielona"

ELEMENTY STRUKTURY PRZESTRZENNEJ WYMAGAJĄCE UKSZTAŁTOWANIA

- OS.. STRATEGICZNE OBSZARY ROZWOJOWE

MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

MIEJSCOWE PLANY, KTÓRYCH SPORZĄDZENIE JEST OBOWIĄZKOWE

- OP.. obszary przestrzeni publicznej

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.), kwestionująca 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) **odrzucić 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) **odrzucić 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) **odrzucić 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) **odrzucić 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) **odrzucić 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 prowadzić będzie do zaburzenia ładu przestrzennego oraz zaburzenia sylwety krajobrazu opracowywanego terenu;

6) **odrzucić 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) **odrzucić uwagę,** o której mowa w **ust. 1 pkt. 3 lit. a, uzasadniając jak w ust. 2 pkt 1;**

8) **odrzucić 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 z godnie 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) **odrzucić 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:

miejscowy 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