

**UCHWAŁA NR...../...../23  
RADY MIASTA TYCHY  
z dnia ..... 2023 r.**

**w sprawie  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla placu Krzysztofa Kamila Baczyńskiego w Tychach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 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 placu Krzysztofa Kamila Baczyńskiego 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**

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla placu Krzysztofa Kamila Baczyńskiego w Tychach, zwany dalej planem.

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1**

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, szczególne warunki zagospodarowania terenów;
- 3) Rozdział 3: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustalenia dotyczące kształtowania zagospodarowania terenu w zakresie miejsc do parkowania;
- 4) Rozdział 4: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 5) Rozdział 5: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 6) Rozdział 6: Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 7) Rozdział 7: Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 8) Rozdział 9: Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt. 7, 8, 11, 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022, poz.503 z późn. zm.).

## § 2

1. Załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną część jest załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000, zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy” w skali 1 : 10 000 z oznaczeniem granic obszaru planu.
2. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:
  - 1) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
  - 2) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie realizacji 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. 0,8 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację Uchwały Nr XLIII/811/22 Rady Miasta Tychy z dnia 29 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla placu Krzysztofa Kamila Baczyńskiego w Tychach.

## § 4

1. Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:
  - 1) granica obszaru planu,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) obowiązujące linie zabudowy,
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 5) 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,
  - 6) strefa zieleni,
  - 7) strefa gastronomiczna.
2. Obszar planu zlokalizowany jest w:
  - 1) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego - osiedle B (sorealistyczne);
  - 2) w strefie śródmiejskiej stanowiącej zabudowę śródmiejską.

## § 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;
- 3) **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. 1,5 m;

- 4) **obowiązująca linia zabudowy** - linia wyznaczona na rysunku planu określająca obligatoryjne usytuowanie zewnętrznych krawędzi zewnętrznych ścian obiektów budowlanych;
- 5) **wysokość budynków** – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 z późn. zm.);
- 6) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektów budowlanych, w tym wysokość:
  - a) budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi 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;
- 7) **pawilon gastronomiczny** – jednokondygnacyjny obiekt budowlany, w formie w całości przeszklonego ogródka gastronomicznego o ramach o określonej w planie kolorystyce, pełniący funkcję zewnętrznej sali konsumpcyjnej lokali gastronomicznych zlokalizowanych w budynku przy pierzei placu przy której został zlokalizowany, o maksymalnej szerokości nieprzekraczającej szerokości lokalu gastronomicznego do którego przynależy;

## § 6

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

- 1) **1KOR – 3KOR** – tereny placu,
- 2) **1KDZ** – teren drogi zbiorczej,
- 3) **1KDL** – teren drogi lokalnej;

## Rozdział 2

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

## § 7

Dla **terenu placu**, oznaczonego symbolem **1KOR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – plac;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) obiektów budowlanych zapewniających możliwość użytkowania terenu zgodnie z przeznaczeniem, w tym: dróg pożarowych, parkingów, parkingów podziemnych i zieleni urządzonej, obiektów małej architektury,
  - b) obiektów tymczasowych służących do obsługi imprez okolicznościowych;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 10%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 0,1;
- 5) wysokość zabudowy – maks. 6,0 m;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 15%;
- 7) geometria dachów – dowolna;
- 8) w strefach zieleni (**sz**) nakaz zapewnienia udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni strefy – min. 70%;

- 9) dopuszczenie lokalizacji ogródków gastronomicznych wyłącznie w strefie gastronomicznej (**so**);
- 10) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§13** nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **1 – 7**.

## **§ 8**

Dla **terenu placu**, oznaczonego symbolem **2KOR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – plac, z dopuszczeniem przeznaczenia uzupełniającego - usług gastronomii;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) obiektów budowlanych zapewniających możliwość użytkowania terenu zgodnie z przeznaczeniem, w tym: parkingów podziemnych i zieleni urządzonej, obiektów małej architektury,
  - b) obiektów tymczasowych służących do obsługi imprez okolicznościowych oraz obiektów gastronomicznych w formie wiat;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - maks. 100%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,0;
- 6) wysokość zabudowy – maks. 6,0 m, w tym obiektów gastronomicznych oraz wiat wolnostojących – maks. 5,0 m;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0%;
- 8) geometria dachów obiektów gastronomicznych, wiat, tymczasowych obiektów budowlanych oraz obiektów małej architektury – dowolna;
- 9) dopuszczenie:
  - a) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych w bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
  - b) realizacji dachów i elewacji obiektów budowlanych z zastosowaniem elementów umożliwiających vegetację roślin,
  - c) stosowania na elewacjach obiektów gastronomicznych, kolorystyki widocznych profili odpowiadającym wyłącznie barwom oznaczonym w paletcie kolorów RAL numerami 7021, 7022, 7039, 7043, tj. odcieniom szarości i czerni,
- 10) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§13** nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **1 – 11**.

## **§ 9**

Dla **terenu placu**, oznaczonego symbolem **3KOR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – plac, z dopuszczeniem przeznaczenia uzupełniającego - usług gastronomii;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) obiektów budowlanych zapewniających możliwość użytkowania terenu zgodnie z przeznaczeniem, w tym: dróg pożarowych, zieleni urządzonej, obiektów małej architektury,
  - b) obiektów tymczasowych służących do obsługi imprez okolicznościowych oraz obiektów gastronomicznych w formie wiat i pawilonów gastronomicznych;
- 3) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - maks. 10%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 0,25;
- 6) wysokość zabudowy – maks. 6,0 m, w tym obiektów gastronomicznych oraz wiat wolnostojących – min. 4,2 m, maks. 4,5 m;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0%;

- 8) geometria dachów:
  - a) pawilonów gastronomicznych – dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 12°-15°,
  - b) wiat, tymczasowych obiektów budowlanych oraz obiektów małej architektury oraz innych nie wymienionych w **lit. a** – dowolna;
- 9) dopuszczenie:
  - a) lokalizacji obiektów budowlanych w bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **Rozdziale 6**.
  - b) realizacji dachów i elewacji obiektów budowlanych z zastosowaniem elementów umożliwiających wegetację roślin,
  - c) stosowania na elewacjach obiektów gastronomicznych:
    - kolorystyki widocznych konstrukcji i ram oszkleń odpowiadającym wyłącznie barwom oznaczonym w paletcie kolorów RAL numerami 7022, 7039, 7043, tj. odcieniom szarości,
    - przeszkleń wykonanych wyłącznie z szkła przeziernego, bezbarwnego;
- 10) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§13** nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **1 – 11**.

### § 10

Dla **terenu drogi zbiorczej**, oznaczonej symbolem: **1KDZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - droga zbiorcza;
- 2) szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu - min. 2,5 m, maks. 3,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

### § 11

Dla **terenu drogi lokalnej**, oznaczonej symbolem: **1KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - droga lokalna;
- 2) szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu - min. 9,5 m, maks. 15,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

## Rozdział 3

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustalenia dotyczące kształtowania zagospodarowania terenu w zakresie miejsc do parkowania**

### § 12

1. Ustala się obsługę komunikacyjną z istniejących i projektowanych dróg, w tym z ulic Bocheńskiego i Bibliotecznej zlokalizowanych poza obszarem planu.
2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie ustala się nakazu zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów w przypadku lokalizacji obiektów gastronomicznych.
3. 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 2022 r., poz. 1693 z późn. zm.), ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:

- 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6-15;
  - 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16-40;
  - 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41-100;
  - 4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi więcej niż 100.
4. Ustala się sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 3**, w formie parkingów terenowych, podziemnych, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **Rozdziale 2**.

## **Rozdział 4**

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

#### **§ 13**

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, w tym obiektów liniowych;
- 2) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 3) w zakresie **bezprzewodowej łączności publicznej** dopuszczenie lokalizacji wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, o której mowa w Ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 844 z późn. zm.);
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie **ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** – dostawy wody z sieci wodociągowej, w tym z wodociągów oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 5) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – 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** –
  - a) zagospodarowanie całości lub części wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych,
  - b) dopuszczenie odprowadzania do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, w tym do istniejących kanałów oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw z:
  - a) odnawialnych źródeł energii,
  - b) sieci elektroenergetycznej,
  - c) sieci gazowej,
  - d) sieci ciepłowniczej;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** - dostawy z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym:
  - a) z linii nN, SN oraz WN,
  - b) z odnawialnych źródeł energii;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dostawy z sieci gazowej, w tym z gazociągów oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 10) w zakresie **telekomunikacji** – dostęp 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 2022 r., poz. 1297 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 2022 r., poz. 699 z późn. zm.).

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

### **§ 14**

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) 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**,
  - c) nakaz zachowania i pielęgnacji zieleni wysokiej rozumiany jako powstrzymanie się od działań mogących pogorszyć stan zachowania drzew lub powstrzymanie się od wycinki nieuzasadnionej względami bezpieczeństwa ludzi lub mienia;
- 2) ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie ustala się dopuszczalnych poziomów 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.).

## **Rozdział 6** **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

### **§ 15**

1. W obszarze planu wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego osiedla B (sorealistycznego).
2. Zakres ochrony w strefie, o której mowa w ust. 1 obejmuje:
  - 1) nakaz zachowania układu zieleni wysokiej z dopuszczeniem wycinki pielęgnacyjnej oraz uzupełnienia nasadzeń,
  - 2) nakaz zachowania historycznych murów oporowych oraz schodów zewnętrznych - z dopuszczeniem prowadzenia ich remontów zgodnie ze stanem pierwotnym w zakresie formy i rozwiązań materiałowych,
  - 3) zakaz naruszania płyt okładzinowych elewacji budynków stanowiących granicę terenu **3KOR** poprzez montaż konstrukcji obiektów gastronomicznych.

## **Rozdział 7** **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

### **§ 16**

1. W obszarze planu wyznacza się następujące przestrzeni publiczne – tereny placu oznaczone symbolami **1KOR - 3KOR**.
2. Dla obszarów, o których mowa **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 dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego,
- b) wyposażenia w obiekty małej architektury i oświetlenie,
- c) zachowania spójności stylistycznej obiektów małej architektury w ramach terenu na którym występują;

## **Rozdział 8 Przepisy końcowe**

### **§ 17**

W obszarze planu ustala się tereny inwestycji celu publicznego, oznaczone symbolami **1KOR - 3KOR, 1KDZ, 1KDL**.

### **§ 18**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

### **§ 19**

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