

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

**w sprawie  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru położonego przy ul. Władysława Sikorskiego 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 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych ustaw (Dz.U. z 2023 r., poz. 1688) 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 przy ul. Władysława Sikorskiego 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**

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Władysława Sikorskiego 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: Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) Rozdział 7: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) Rozdział 8: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu
- 9) Rozdział 9: Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt. 4, 5, 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023, poz. 977 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. 5,1 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację Uchwały Nr XLVIII/900/23 Rady Miasta Tychy z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Władysława Sikorskiego w Tychach.

## § 4

1. Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:
  - 1) Obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:
    - a) granica obszaru planu,
    - b) linie rozgraniczające terenu o przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania określonych w planie,
    - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
    - d) numer oraz symbol literowy terenu o przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania ustalonych w planie - zgodnie z §6 i oznaczeniem na rysunku planu,
    - e) granica strefy rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW;
  - 2) informacyjne:
    - a) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV,
    - b) pas technologiczny wzdłuż istniejącej sieci wysokiego napięcia 110 kV,
    - c) istniejąca kanalizacja sanitarna,
    - d) studnia - ujęcie wody
    - e) proponowana granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody.
2. Obszar planu zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” WK 373.

## § 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

- 1) **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, uzbrojeniem terenu o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 2) **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. 1,5 m;
- 3) **powierzchnia zabudowy budynku** - o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. poz. 1609);
- 4) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu w granicach działki budowlanej zajęta przez budynki (powierzchnia zabudowy budynków) lub inne obiekty budowlane, w szczególności takie jak: altany, wiaty, garaże, tymczasowe obiekty budowlane.
- 5) **wysokość budynku** – 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 2022 r., poz. 1225);
- 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.

## § 6

W planie wyznacza się teren ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **1US – teren usług sportu i rekreacji**;

## 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 usług sportu i rekreacji**, oznaczonego symbolem: **1US**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa sportu i rekreacji, z dopuszczeniem:
  - a) usług: handlu detalicznego, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, kultury i rozrywki, biurowych i administracji, wyłącznie jako towarzyszących usługom sportu i rekreacji;
  - b) elektrowni słonecznej, w tym rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, w strefie wyznaczonej na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 60%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,8;
- 5) wysokość zabudowy – maks. 30,0 m, w tym budynków usługowych – maks. 24,0 m;
- 6) dopuszczeniem realizacji dominanty wysokościowej, dla której ustala się:
  - a) wysokość - maks. 30,0 m,
  - b) powierzchnia liczona w zewnętrznym obrysie ścian – maks. 30% powierzchni zabudowy;

- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 15%;
- 8) geometria dachów budynków – dowolna;
- 9) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków w sposób umożliwiający:
  - a) wykorzystanie odnawialnych źródeł energii,
  - b) wegetację roślin;
- 10) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 9:
  - a) wysokość zabudowy – maks. 50,0 m, w tym budynków – maks. 5 m,
  - b) nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w 1 – 7.

### **Rozdział 3**

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

##### **§ 8**

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym z ulicy Władysława Sikorskiego zlokalizowanej poza obszarem planu.
2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych przy zachowaniu minimalnych wskaźników:
  - 1) dla usług sportu i rekreacji - 10 miejsc parkingowych dla samochodów oraz 10 miejsc parkingowych dla rowerów na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 2) dla pozostałych usług – 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów, na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.
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. 2 i 3**, w formie parkingów terenowych, podziemnych, wielopoziomowych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków.
5. Dopuszcza się rezygnację z realizacji nowych miejsc postojowych w przypadku zmiany sposobu użytkowania istniejących lokali.
6. Nakaz:
  - 1) lokalizacji miejsc parkingowych dla rowerów w odległości maks. 10 m od wejść do budynku,
  - 2) realizacji nasadzeń drzew w proporcji co najmniej 1 nasadzenie co 4 miejsca parkingowe dla nowo realizowanych parkingów terenowych,
  - 3) stosowania nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych dla nowo realizowanych parkingów terenowych.

## Rozdział 4 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

### § 9

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**:
  - a) dostawy wody z sieci wodociągowej, w tym z wodociągów oznaczonych na mapie zasadniczej,
  - b) dopuszczenie dostaw ze studni zlokalizowanych na terenie objętym planem;
- 5) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – odprowadzenie 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** dopuszczenie:
  - a) zagospodarowania całości lub części wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych,
  - b) odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, w tym do istniejących kanałów oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw z:
  - a) indywidualnych źródeł ciepła, w tym pomp ciepła,
  - b) odnawialnych źródeł energii,
  - c) sieci elektroenergetycznej,
  - d) sieci gazowej,
  - e) sieci ciepłowniczej;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** - dostawy z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym:
  - a) z linii nN, SN oraz WN, oznaczonych na mapie zasadniczej,
  - b) z odnawialnych źródeł energii;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** dostawy z:
  - a) sieci gazowej, w tym z gazociągów oznaczonych na mapie zasadniczej,
  - b) przewodu biogazu / biometanu;
- 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**

### **§ 10**

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 których mowa w **Rozdziale 2**,
  - b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **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 2022 r., poz. 2556 z późn. zm.) w terenie oznaczonym symbolem **1US** - jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.

## **Rozdział 6 Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

### **§ 11**

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

## **Rozdział 7 Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

### **§ 12**

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) szerokość frontów działek - min. 18 m;
  - 3) powierzchnia działek - min. 400 m<sup>2</sup>.
2. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału.

## **Rozdział 8**

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu**

### **§ 13**

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

## **Rozdział 9 Przepisy końcowe**

**§ 14**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

**§ 15**

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