

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

**w sprawie  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru położonego w rejonie Alei Jana Pawła II oraz ulic: Armii Krajowej i Elizy  
Orzeszkowej 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.) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 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 Alei Jana Pawła II oraz ulic: Armii Krajowej i Elizy 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**

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Alei Jana Pawła II oraz ulic: Armii Krajowej i Elizy Orzeszkowej 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;
- 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, 9, 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. 3,8 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację Uchwały Nr XLVII/881/23 Rady Miasta Tychy z dnia 9 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Alei Jana Pawła II oraz ulic: Armii Krajowej i Elizy Orzeszkowej w Tychach.

## § 4

1. Na rysunku planu występują następujące oznaczenia:
  - 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) obowiązujące linie zabudowy,
    - e) 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,
    - f) strefa śródmiejska, stanowiąca granicę zabudowy śródmiejskiej,
    - g) kierunki ciągu pieszo - jezdny do ukształtowania,
    - h) budynek przy al. Jana Pawła II 38-40 i ul. Elizy Orzeszkowej 15,
    - i) drzewa do zachowania;
  - 2) informacyjne - istniejąca stacja transformatorowa SN/nN.
2. Obszar planu zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego złoża 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;

- 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, uzbrojeniem terenu 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. 1,5 m;
- 5) **obowiązująca linia zabudowy** - linia wyznaczona na rysunku planu, do której przylega przynajmniej 70% fasady budynków, z dopuszczeniem wycofania w celu realizacji elementów, takich jak nisze, wnęki, podcienia, arkady, loggie, galerie, których zewnętrzny obrys pokrywa się z obowiązującą linią zabudowy;
- 6) **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. 2022, poz. 1679);
- 7) **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;
- 8) **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);
- 9) **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;
- 10) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°,
- 11) **handel wielkopowierzchniowy** - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 12) **osoba ze szczególnymi potrzebami** – zgodnie z art. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 2240);
- 13) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

## § 6

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

- 1) **1MW-U, 2MW-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) **1ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 3) **1KDG** – teren drogi głównej;
- 4) **1KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

## Rozdział 2

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

#### § 7

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług**, oznaczonego symbolem **1MW-U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) zabudowa usługowa, z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) zakaz lokalizacji:
  - a) miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów, towarów lub surowców poza budynkami,
  - b) warsztatów, w tym samochodowych, blacharskich i lakierniczych, usług obsługi pojazdów, w tym myjni samochodowych,
  - c) budynków gospodarczych i garaży nadziemnych,
  - d) tymczasowych obiektów budowlanych,
  - e) usług powodujących ponadnormatywne uciążliwości związane z emisją substancji, energii oraz hałasu;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 60%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 2,5;
- 6) wysokość zabudowy – maks. 25,0 m, w tym:
  - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych - 20,0 m,
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących – maks. 5,0 m;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 10%, z czego minimum 50% jako nieutwardzonej powierzchni na gruncie, urządzonej jako teren umożliwiający vegetację roślin, z wykluczeniem zastosowania geokraty, kostki betonowej ażurowej i żwiru,
- 8) geometria dachów budynków:
  - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – dach płaski z dopuszczeniem części dachu jako wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 25° oraz innej geometrii dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
  - b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących – dowolna;
- 9) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków w sposób umożliwiający:
  - a) wykorzystanie odnawialnych źródeł energii,
  - b) vegetację roślin;
- 10) nakaz ukształtowania ciągu pieszego - jezdnego, zgodnie z kierunkami oznaczonymi na rysunku planu;
- 11) dla istniejącego w dniu wejścia w życie planu budynku, zlokalizowanego przy al. Jana Pawła II 38-40 i ul. Elizy Orzeszkowej 15, ustala się:
  - a) nakaz zachowania czerpni powietrza bez konieczności zachowania jej funkcji
  - b) zakaz lokalizacji na elewacjach i części ściętej attyk urządzeń technicznych, takich jak klimatyzatory i anteny;
- 12) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§13** nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **1 – 5, 7**.

## § 8

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług**, oznaczonego symbolem **2MW-U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) zabudowa usługowa, z wykluczeniem: usług handlu wielko powierzchniowego;
- 2) zakaz lokalizacji:
  - a) miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów, towarów lub surowców poza budynkami,
  - b) warsztatów, w tym samochodowych, blacharskich i lakierniczych, usług obsługi pojazdów, w tym myjni samochodowych,
  - c) budynków gospodarczych i garaży nadziemnych,
  - d) tymczasowych obiektów budowlanych,
  - e) usług powodujących ponadnormatywne uciążliwości związane z emisją substancji, energii oraz hałasu;
- 3) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z nakazem wycofania kondygnacji zlokalizowanych powyżej 15,0 m o minimum 2,0 m od obowiązującej linii zabudowy;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 60%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 3,6;
- 6) wysokość zabudowy – maks. 25,0 m, w tym:
  - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – min. 12,0 m, maks. 20,0 m,
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących – maks. 5,0 m
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30%, z czego minimum 50% jako nieutwardzonej powierzchni na gruncie, urządzonej jako teren umożliwiający vegetację roślin, z wykluczeniem zastosowania geokraty, kostki betonowej ażurowej i żwiru,;
- 8) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – dach płaski,
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących – dowolna;
- 9) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków w sposób umożliwiający:
  - a) wykorzystanie odnawialnych źródeł energii,
  - b) vegetację roślin;
- 10) nakaz zachowania istniejących drzew oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z zasadami, o których mowa w **Rozdziale 5**;
- 11) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
  - a) któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 8** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunku, o którym mowa w **pkt 8** - dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynków, zastosowania geometrii dachów jak w stanie istniejącym;
- 12) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§13** nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **1 – 5,7**.

## § 9

Dla **terenu zieleni urządzonej**, oznaczonego symbolem **1ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zieleń urządzonej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 80%;
- 4) wysokość zabudowy - maks. 15,0 m;

- 5) nakaz zachowania istniejącego drzewa oznaczonego na rysunku planu, zgodnie z zasadami, o których mowa w **Rozdziale 5**;
- 6) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz dla obiektów, wymienionych w **pkt 2**, nie ustala się: wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wskaźnika intensywności zabudowy.

#### § 10

Dla **terenu drogi głównej**, oznaczonego symbolem **1KDG**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga główna;
- 2) szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu - min. 25,0 m, maks. 40,0 m.

#### § 11

Dla **terenu komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczonego symbolem **1KR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga wewnętrzna;
- 2) szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – 4,0 m – 35,0 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 obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym zlokalizowanych poza obszarem planu w jego bezpośrednim sąsiedztwie.
2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych przy zachowaniu minimalnych wskaźników:
  - 1) o funkcji mieszkaniowej:
    - a) w terenie o symbolu **1MW-U** – 0,20 miejsca parkingowego dla samochodów na 1 mieszkania oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 10 mieszkań,
    - b) w terenie o symbolu **2MW-U** – 0,75 miejsca parkingowego dla samochodów na 1 mieszkania oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 5 mieszkań;
  - 2) dla usług z zakresu zdrowia i opieki medycznej - 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - 3) dla usług z zakresu opieki i pomocy społecznej - 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - 4) dla usług turystyki, w tym moteli, hoteli, pensjonatów:
    - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - b) 2 miejsca parkingowe dla samochodów na 3 miejsca pracy,
    - c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 3 miejsca pracy,
  - 5) dla usług biurowych i administracji - 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej;
  - 6) dla handlu bez samoobsługi i aptek - 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
  - 7) 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 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż po 2 miejsca,
  - b) 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 3 miejsca pracy,
  - c) 1 miejsce parkingowe dla samochodu dostawczego,
- 8) dla usług gastronomii:
- a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) 2 miejsca parkingowe dla samochodów na 3 miejsca pracy,
  - c) 2 miejsca parkingowe dla rowerów na 160 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 9) dla usług nauki i edukacji:
- a) przedszkoli i żłobków – 1 miejsce parkingowe dla samochodów i 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 75 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce na 2 miejsca 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 miejsca pracy;
- 10) dla myjni samochodowych –
- a) 2 miejsca parkingowe dla samochodów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) 2 parkingowe dla samochodów na 3 miejsca pracy,
- 11) dla pozostałych usług – 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów, na każde 100 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. Sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2 i 3**, w formie parkingów terenowych, podziemnych, wielopoziomowych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **Rozdziale 2**.
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) dla nowo realizowanych parkingów terenowych:
    - a) realizacji nasadzeń drzew w proporcji co najmniej 1 nasadzenie co 4 miejsca parkingowe,
    - b) stosowania nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych.

## 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 urządzeń technicznych na konstrukcjach wsporczych na budynkach lub wolnostojących masztów antenowych;
- 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** – dopuszczenie:
  - a) zagospodarowania całości lub części wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych,
  - b) odprowadzania do 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 z:
  - a) indywidualnych źródeł ciepła,
  - b) odnawialnych źródeł energii,
  - c) sieci elektroenergetycznej,
  - d) sieci gazowej,
  - e) sieci ciepłowniczej, po jej realizacji w obszarze planu;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** - dopuszczenie dostawy z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym:
  - a) z linii kablowych nN oraz SN, oznaczonych na mapie zasadniczej,
  - b) z odnawialnych źródeł energii
  - c) z agregatów prądotwórczych, jako zasilanie awaryjne;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dopuszczenie dostaw 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. 2519 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 2023 r., poz. 295 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**;
- 2) zakaz zagospodarowania terenów na cele związane z gospodarowaniem odpadami za wyjątkiem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę;
- 3) nakaz zachowania i pielęgnacji drzew, w terenach o symbolach **2MW-U**, **1ZP**, rozumiany jako powstrzymanie się od działań mogących pogorszyć stan zachowania drzew lub powstrzymanie się od wycinki nieuzasadnionej względami bezpieczeństwa ludzi lub mienia;
- 4) 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 **1MW-U** - jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.

## **Rozdział 6**

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

#### **§ 15**

Obszar planu zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobiór – Pszczyna” WK 373.

## **Rozdział 7**

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

#### **§ 16**

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: **1MW-U**, **2MW-U**:
    - a) szerokość frontów działek - min. 20 m,
    - b) powierzchnia działek - min. 1000 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 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 8**

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

#### **§ 17**

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**

#### **§ 18**

W obszarze planu ustala się tereny inwestycji celu publicznego, oznaczone następującymi symbolami: **1ZP, 1KDG**.

#### **§ 19**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

#### **§ 20**

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