

**UCHWAŁA NR...../...../24  
RADY MIASTA TYCHY  
z dnia ..... 2024 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru położonego w rejonie ulic Mikołowskiej, Słoneczników, Zawilców  
i Katowickiej 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 2024 r. poz. 609 z późn. zm.), art. 20 ust.1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), art. 67 ust 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. 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 w rejonie ulic Mikołowskiej, Słoneczników, Zawilców i Katowickiej 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 ulic Mikołowskiej, Słoneczników, Zawilców i Katowickiej 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, oraz ustalenia dotyczące minimalnej liczby i sposobu realizacji 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: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) Rozdział 7: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 8) Rozdział 8: Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt. 4, 5, 7, 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 miejscowego;
  - 2) załącznik nr 3 – 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.
3. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

## § 3

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 12 ha, w granicach określonych na rysunku planu, i stanowi realizację Uchwały Nr LII/984/23 Rady Miasta Tychy z dnia 31 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Mikołowskiej, Słoneczników, Zawilców i Katowickiej w Tychach.

## § 4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) obowiązujące stanowiące ustalenia planu:
  - a) granice 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,
  - e) strefa dopuszczalnej podwyższonej zabudowy (**sdw**),
  - f) strefy zieleni izolacyjnej (**zi**);
- 2) informacyjne:
  - a) ujęcie wody podziemnej wg „Dokumentacji hydrologicznej uproszczonej ustalającej zasoby eksploatacyjne ujęcia wody podziemnej z utworów czwartorzędowych dla Browarów Tyskich S.A. przy ul. Mikołowskiej w Tychach”,
  - b) w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym (róg ulicy Katowickiej i Mikołowskiej) zlokalizowany jest zakład o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

## § 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

- 1) **obszar planu** – wszystkie tereny objęte granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) **teren** – część obszaru planu wyodrębniona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym ją spośród innych terenów;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza nieprzekraczalną linią zabudowy, o ile z ustaleń szczegółowych planu miejscowego nie wynika inaczej:
  - a) podziemnych obiektów budowlanych lub ich części, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, miejsc postojowych, schodów zewnętrznych, pochylni,
  - b) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 1,5 m;
- 4) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maks. 12°;
- 5) **wysokość obiektów budowlanych** – różnica pomiędzy wysokością:
  - a) najwyższej położonego punktu budynku wraz z instalacjami lub urządzeniami budowlanymi i technicznymi, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
  - b) najwyższej położonego punktu budowli wraz z instalacjami i urządzeniami budowlanymi, a najniższej położonego punktu budowli w stosunku do poziomu terenu;
- 6) **zabudowa** – obiekt budowlany lub obiekty budowlane, w tym budynek lub zespół budynków, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, w tym drogami wewnętrznymi, dojazdami, garażami, budynkami gospodarczymi, parkingami, zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 7) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury i ciągów pieszych;
- 8) **zieleń izolacyjna** – zwarta zieleń wielopiętrowa, w tym zieleń wysoka oraz zimozielona.

## § 6

W planie wyznacza się tereny o określonych przeznaczeniach i zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami:

- 1) **1U-P** – teren usług lub produkcji;
- 2) **1U-INS** - teren usług lub stacji paliw płynnych;
- 3) **1KDG** - teren drogi zbiorczej;
- 4) **1ZP** - teren zieleni urządzonej.

## Rozdział 2

### PRZEZNACZENIE TERENÓW, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY, WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW, ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

## § 7

Dla **terenu usług lub produkcji**, oznaczonego symbolem **1U-P**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług:
    - handlu wielkopowierzchniowego,
    - zdrowia i pomocy społecznej,

- nauki,
  - edukacji,
- b) zabudowa produkcyjna z wykluczeniem elektrowni wiatrowej;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
  - 3) udział powierzchni zabudowy – maks. 60%;
  - 4) intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 1,5;
  - 5) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 1,0;
  - 6) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 5%;
  - 7) geometria dachów – dowolna;
  - 8) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) budynków usługowych i produkcyjnych – 16 m,
    - b) budynków usługowych i produkcyjnych w strefie podwyższonej zabudowy (**sdw**) – 30 m,
    - c) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 10 m,
    - d) budowli – 17 m;
    - e) budowli w strefie podwyższonej zabudowy (**sdw**) – 32 m;
  - 9) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków:
    - a) z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
    - b) umożliwiających wegetację roślin;
  - 10) w strefach (**zi**) oznaczonych na rysunku planu nakaz kształtowania zieleni o izolacyjnej, z dopuszczeniem obiektów budowlanych lub urządzeń ochrony przed hałasem, z możliwością ich obsadzenia pnączem;
  - 11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, o których mowa w **§ 12**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**.
  - 12) dla działek budowlanych i budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków, o których mowa w **pkt. 1 - 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy.

## § 8

Dla **terenu usług lub stacji paliw płynnych**, oznaczonego symbolem **1U- INS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług:
    - handlu wielkopowierzchniowego,
    - zdrowia i pomocy społecznej,
    - nauki,
    - edukacji,
  - b) stacja paliw płynnych;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) udział powierzchni zabudowy – maks. 30%;
- 4) intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 0,8;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 0,5;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 20%;
- 7) geometria dachów:
  - a) budynków usługowych - dachy płaskie,

- a) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków usługowych - 12 m,
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 6 m;
  - c) budowli – 27 m;
- 9) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków:
  - a) z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
  - b) umożliwiającą wegetację roślin;
- 10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, o których mowa w **§ 12**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**.
- 11) dla działek budowlanych i budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków, o których mowa w **pkt. 1 - 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy.

## § 9

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

1. przeznaczenie – droga główna;
2. szerokość fragmentu pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu od 0,1 m do 6 m.

## § 10

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

- 1) przeznaczenie – zieleń urządzona;
- 2) udział powierzchni zabudowy – maks. 5%;
- 3) intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 0,1;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 0,05;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 90%;
- 6) geometria dachów obiektów małej architektury - dowolna;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy - 6 m, z zastrzeżeniem **pkt. 8**;
- 8) nakaz:
  - a) kształtowania zieleni izolacyjnej,
  - b) lokalizacji obiektów budowlanych lub urządzeń ochrony przed hałasem, z możliwością ich obsadzenia pnączem.

## Rozdział 3

### ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI, USTALENIA DOTYCZĄCE MINIMALNEJ LICZBY I SPOSOBU REALIZACJI MIEJSC DO PARKOWANIA

## § 11

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym istniejących dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem planu.
2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów z zachowaniem minimalnych wskaźników:
  - 1) dla usług biurowych – 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

- 2) dla stacji obsługi pojazdów i warsztatów samochodowych – 2 miejsca dla samochodów do 3,5 t i 1 miejsce dla pozostałych pojazdów;
  - 3) dla myjni samochodowych – 1 miejsce na 3 miejsca pracy;
  - 4) dla pozostałych usług – 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
  - 5) dla składów i magazynów:
    - a) 1 miejsce na 2 miejsca pracy,
    - b) 1 miejsce dla samochodu realizującego dostawy na każde 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 6) dla pozostałej zabudowy produkcyjnej – 1 miejsce na 2 miejsca pracy, lecz nie mniej niż 1 miejsce.
3. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc do parkowania rowerów dla usług z zachowaniem minimalnych wskaźników – 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.
  4. Ustala się nakaz bilansowania liczby miejsc do parkowania wyłącznie w ramach terenu lub działki budowlanej.
  5. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż
    - 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 6-15;
    - 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 16-40;
    - 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 41-100;
    - 4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.
  6. Ustala się następujące sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2** w formie: parkingów podziemnych, terenowych, wielopoziomowych, wbudowanych w budynki, na dachach budynków.

## **Rozdział 4**

### **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

#### **§ 12**

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 **bezzprzewodowej łączności** – dopuszczenie lokalizacji wyłącznie urządzeń technicznych wraz z konstrukcją wsporczą na dachach budynków;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie **ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** – dopuszczenie dostawy wody z sieci wodociągowej, a w szczególności z istniejących wodociągów, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 5) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzenia do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, a w szczególności do istniejących kanałów sanitarnych, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych**:
  - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej,
  - b) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, oznaczonej na mapie zasadniczej;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dostawy z:
  - a) indywidualnych źródeł ciepła,
  - b) odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych,

- c) sieci gazowej,
- d) sieci elektroenergetycznej,
- e) sieci ciepłowniczej;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dostawy z:
  - a) sieci elektroenergetycznej, w tym linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, oznaczonych na mapie zasadniczej;
  - b) odnawialnych źródeł energii, w tym z układów hybrydowych;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dostawy z sieci gazowej, w tym z istniejących 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** – nakaz postępowania:
  - a) z odpadami komunalnymi zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 399) oraz uchwałami Rady Miasta Tychy regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi,
  - b) z odpadami zgodnie z ustawą z 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.).

## **Rozdział 5 ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**

### **§ 13**

Ustala się następujące nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:

- a) minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, 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**.

## **Rozdział 6 SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM**

### **§ 14**

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) dla terenów o symbolach: **1U-P, 1U-INS**:
    - a) szerokość frontów działek – min. 20 m,
    - b) powierzchnia działek – min. 800 m<sup>2</sup>;
  - 2) dla terenów nie wymienionych w **pkt. 1** nie ustala się powierzchni działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 20% lub zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.
2. Parametry scalenia i podziału nieruchomości, o których mowa w **ust. 1**, nie obowiązują działek wydzielonych pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, budowli hydrotechnicznych, a także powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

3. W planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

**Rozdział 7**  
**STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ JEDNORAZOWĄ**  
**OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z**  
**UCHWALENIEM PLANU**

**§ 15**

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

**Rozdział 8**  
**PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 16**

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

**§ 17**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

**§ 18**

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