

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA TYCHY**

**z dnia ..... 2024 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru położonego w rejonie ulic: Miodowej, Pasterskiej, Samochodowej  
i Dworskiej 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. 1465 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 2024 r., poz. 1130), 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: Miodowej, Pasterskiej, Samochodowej i Dworskiej 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: Miodowej, Pasterskiej, Samochodowej i Dworskiej 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 ład 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. 2024, poz. 1130).

## § 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. Załącznikiem tekstowym do niniejszej uchwały jest załącznik nr 2 – 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 3 do niniejszej uchwały.

## § 3

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 11,6 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację Uchwały Nr LVII/1080/24 Rady Miasta Tychy z dnia 25 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Miodowej, Pasterskiej, Samochodowej i Dworskiej 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 i zasadach zagospodarowania określonych w planie;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów ustalonych w planie - zgodnie z §6 i oznaczeniem na rysunku planu.
2. Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego WK 7389 - „Studzienice”

## § 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 i numerem wyróżniającym ją spośród innych terenów, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 3) **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;
- 4) **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;
- 5) **dach płaski** - dach o kącie nachylenia połąci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 6) **przeznaczenie uzupełniające** - użytkowanie terenu, które dopełnia przeznaczenie podstawowe i niekonfliktowo współistnieje z nim na warunkach określonych w planie;

7) **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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 604 z późn. zm.).

## § 6

W planie wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednio symbolami:

- 1) **1MNW – 5MNW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) **1MNW-RZM** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy zagrodowej;
- 3) **1 KDD - 4KDD** – tereny dróg dojazdowych;
- 4) **1KR – 2KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 5) **1KP** – teren komunikacji pieszo rowerowej.

## Rozdział 2.

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

## § 7

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami: **1MNW – 5MNW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) dopuszcza się:
  - a) w zabudowie, o której mowa w **pkt 1**, w lokalu użytkowym przeznaczenie uzupełniające w zakresie usług: handlu, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, biurowych i administracji,
  - b) w terenie o symbolu **5MNW** przeznaczenie uzupełniające w zakresie zabudowy usług: handlu, rzemieślniczych, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, biurowych i administracji;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy, dla terenów oznaczonych symbolami:
  - a) **1MNW - 4MNW** – 30%,
  - b) **5MNW** – 40%;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy,
  - a) **1MNW - 4MNW** - min. 0,01, maks. 0,7,
  - b) **5MNW** - min. 0,01, maks. 0,8;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budowli – 9,0 m;
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących – 5,0 m;
- 8) geometria dachów:
  - a) dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 42°, z dopuszczeniem dachów płaskich, dla części budynku o wysokości do maksymalnie 5,0 m, przy czym powierzchnia dachu płaskiego nie może przekroczyć 30 % zewnętrznego obrysu rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
  - b) wolnostojących wiat oraz obiektów małej architektury – dowolna;
- 9) nakaz realizacji pokryć połaci dachowych, innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: grafitowym, brązowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
- 10) dla elewacji budynków ustala się – w zakresie kolorystyki tynków – dopuszczenie stosowania wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL, dla co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji;

- a) odcieni bieli o numerach: 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016,
- b) odcieni szarości i beży o numerach: 1001, 1019, 7001, 7004, 7030, 7032, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018;
- 11) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków:
  - a) z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
  - b) umożliwiających wegetację roślin;
- 12) zakaz lokalizacji:
  - a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych, wolnostojących garaży o elewacji z blachy oraz budynków gospodarczych, w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m<sup>2</sup>;
- 14) 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 i pkt. 9** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynków zastosowania geometrii i kolorystyki dachów jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
- 15) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 12**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 - 6 i 8-11**.

## § 8

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolami: **1MNW-RZM**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa zagrodowa;
- 2) w zabudowie, o której mowa w **pkt 1**, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające w zakresie zabudowy usług: handlu, rzemieślniczych, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, biurowych i administracji;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy - min. 0,01, maks. 0,8;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 11,0 m;
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, budowli – 8,0 m;
  - c) wiat wolnostojących – 6,0 m;
- 8) geometria dachów:
  - a) dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 42°, z dopuszczeniem dachów płaskich, dla części budynku o wysokości do maksymalnie 5,0 m, przy czym powierzchnia dachu płaskiego nie może przekroczyć 30 % zewnętrznego obrysu rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku
  - b) wolnostojących wiat oraz obiektów małej architektury – dowolna;
- 9) nakaz realizacji pokryć połaci dachowych, innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: grafitowym, brązowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
- 10) dla elewacji budynków ustala się – w zakresie kolorystyki tynków – dopuszczenie stosowania wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL, dla co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji:

- a) odcieni bieli o numerach: 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016,
- b) odcieni szarości i beży o numerach: 1001, 1019, 7001, 7004, 7030, 7032, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018;
- 11) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków:
  - a) z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
  - b) umożliwiających wegetację roślin;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m<sup>2</sup>;
- 13) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
  - a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunku, o którym mowa w **pkt. 8 i pkt. 9** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynków zastosowania geometrii i kolorystyki dachów jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
- 14) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 12**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 - 6 i 8-11**.

### § 9

Dla **terenów dróg dojazdowych**, oznaczonych symbolami: **1KDD-4KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) w terenie o symbolu **1KDD** – od 11,0 m do 19,0 m,
  - b) w terenie o symbolu **2KDD** – od 8,0 m do 20,0 m;
  - c) w terenie o symbolu **3KDD** – od 6,5 m do 8,0 m;
  - d) w terenie o symbolu **4KDD** – od 0,5 m do 5,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

### § 10

Dla **terenów komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczonych symbolami: **1KR, 2KR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi wewnętrzne;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) w terenie o symbolu **1KR** – od 8,0 m do 17,5 m,
  - b) w terenie o symbolu **2KR** – od 7,5 m do 15,0 m
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

### § 11

Dla **terenu komunikacji pieszo-rowerowej**, oznaczonej symbolem: **1KP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – ciąg pieszo-rowerowy;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – od 1,5 m do 2,0 m.

### 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 z ulic Miodowej, Dworskiej, Samochodowej i Pasterskiej, zlokalizowanych poza obszarem planu.
2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów lub rowerów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:
  - 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażu;
  - 2) dla 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 2 miejsca.
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 2024 r., poz. 320 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, nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków 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 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 – dopuszczenie:
    - a) zagospodarowania całości lub części wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych, z zastrzeżeniem odpowiedniego zabezpieczenia przed odprowadzeniem wód w natężeniu większym niż przepustowość nominalna sieci i urządzeń, w szczególności poprzez stosowanie odpowiednich urządzeń chłonnych lub retencyjnych regulujących natężenie odprowadzanych wód do sieci,
    - b) 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) 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;
- 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 2024 r., poz. 399) 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. 1587 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 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) zakaz zagospodarowania terenów na cele związane z gospodarowaniem odpadami za wyjątkiem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę;
- 3) ustala się 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 (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112) w oparciu o art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 54 z późn. zm.) na terenach oznaczonych symbolami **1MNW - 5MNW, 1MNW-RZM** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

#### **Rozdział 6.**

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

#### **§ 15**

Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego WK 7389 „Studzienice”.

**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) szerokość frontów działek - min. 18 m,
  - 3) powierzchnia działek - min. 600 m<sup>2</sup>.
2. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału.

**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**

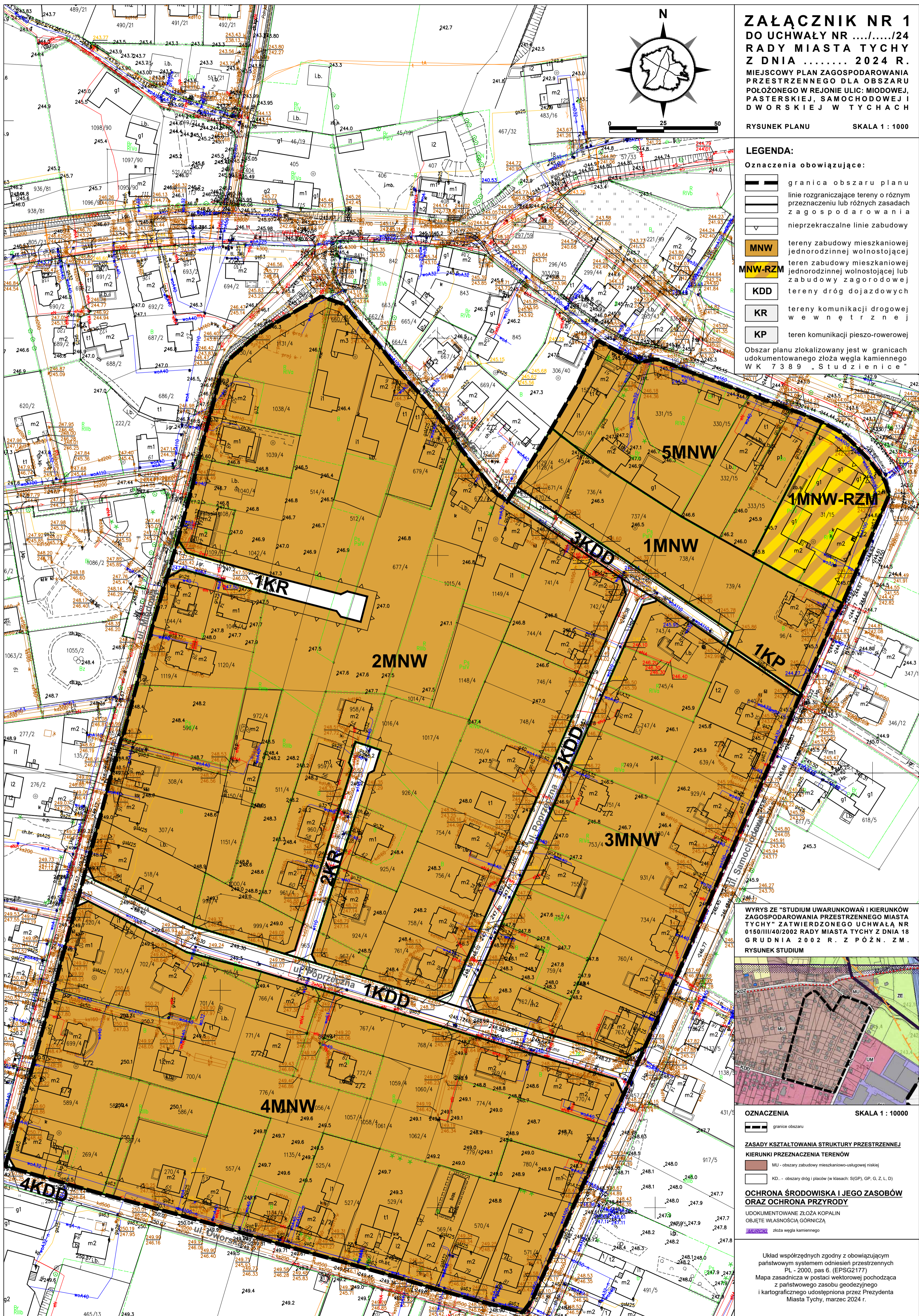
**§ 18**

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.





**ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR ...../...../24  
RADY MIASTA TYCHY  
Z DNIA ..... 2024 R.  
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU  
POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC: MIODOWEJ,  
PASTERSKIEJ, SAMOCHODOWEJ I  
D WORSKIEJ W TYCHACH**

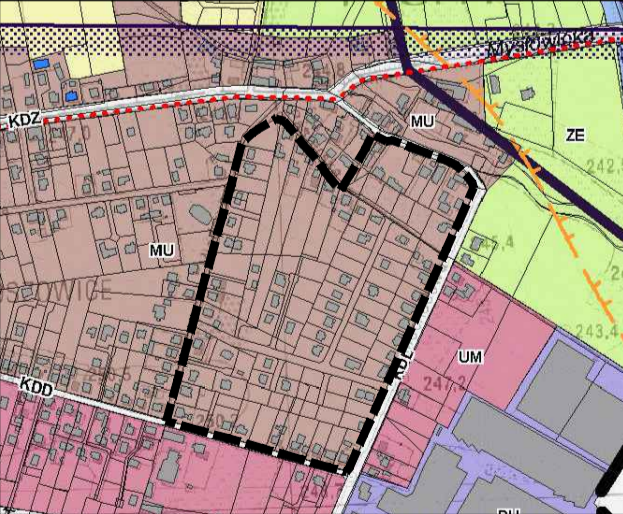
**RYSUNEK PLANU SKALA 1 : 1000**

- LEGENDA:**
- Oznaczenia obowiązujące:**
- granica obszaru planu
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - nieprzekraczalne linie zabudowy
  - MNW** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
  - MNW-RZM** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy zagrodowej
  - KDD** tereny dróg dojazdowych
  - KR** tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
  - KP** teren komunikacji pieszo-rowerowej

Obszar planu zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego W K 7389 „Studzienice”

**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**

- ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ**
- KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW**
- MU - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej
  - KD - obszary dróg i placów (w klasach: S/GP, GP, G, Z, L, D)
- OCHRONA ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW**
- ORAZ OCHRONA PRZYRODY**
- UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN  
OBJĘTE WŁASNOŚCIĄ GÓRNICZĄ
- złoże węgla kamiennego

Układ współrzędnych zgodny z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych PL - 2000, pas 6. (EPSG2177)

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej pochodząca z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego udostępniona przez Prezydenta Miasta Tychy, marzec 2024 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Tychy

z dnia.....2024 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) Rada Miasta Tychy stwierdza, że:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Miodowej, Pasterskiej, Samochodowej i Dworskiej w Tychach nie przewiduje swym opracowaniem realizacji inwestycji celów publicznych w zakresie infrastruktury technicznej w postaci budowy dróg lub sieci infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Tychy  
z dnia ..... 2024 r.  
Zalacznik3.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 2024 r. poz. 1130) ujawnione  
zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

(Uchwała Nr ...../...../24)

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Miodowej, Pasterskiej, Samochodowej i Dworskiej w Tychach

Przyjęcie niniejszej uchwały stanowi realizację Uchwały Nr LVII/1080/24 Rady Miasta Tychy z dnia 25 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Miodowej, Pasterskiej, Samochodowej i Dworskiej w Tychach.

Powierzchnia obszaru objętego planem miejscowym stanowi około 11,6 ha. Aktualnie na przeważającej części wskazanego obszaru obowiązuje Uchwała Nr 150/IV/102/07 Rady Miasta Tychy z dnia 22 lutego 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Miodowej, Pasterskiej, Samochodowej i Dworskiej (Dz. Urz. Woj. Śl. Nr 58, poz. 1256 z dnia 4 kwietnia 2007 r.) w której wyznaczono tereny zabudowy jednorodzinnej uzupełnione rusztem komunikacyjnym dróg publicznych klasy dojazdowej oraz dróg wewnętrznych.

Przystąpienie do sporządzenia planu stanowi odpowiedź na złożony wniosek o zmianę obowiązującego planu miejscowego w przedmiocie przebiegu drogi wewnętrznej. Zakres przestrzenny obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego poszerzony został, względem obowiązującej uchwały, o pas zainwestowanego już, zabudową mieszkaniową jednorodzinna, terenu na północ od ul. Dworskiej.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy (Uchwała Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.) obszar opracowania został objęty jednostkami planistycznymi:

- MU - „obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej”
- KD... - „obszary dróg i placów”.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala regulacje dotyczące zagospodarowania przestrzeni, które wynikają z zasad planowania przestrzennego, w tym zwłaszcza wymagań kształtowania ładu przestrzennego, walorów architektonicznych oraz krajobrazowych, potrzeb ochrony środowiska, aspektów społecznych, a także walorów ekonomicznych przestrzeni i prawa własności. W planie wyodrębniono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy zagrodowej. Przygotowany plan miejscowy uwzględnia także, istniejące elementy zabudowy i zagospodarowania obszaru, które można pogodzić z wymogami kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, poprzez dopuszczenie przebudowy istniejących budynków, które nie spełniają ustalonych w planie zasad zabudowy i zagospodarowania. Jest to zgodne ze Studium Miasta Tychy, które w określonych przypadkach dopuszcza przyjęcie w planie przeznaczeń wynikających ze stanu istniejącego i innych niż kierunki zagospodarowania przestrzennego. Całość otoczona jest rusztem komunikacyjnym - drogami publicznymi, w planie wyznaczone zostały tereny dróg dojazdowych, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oraz teren komunikacji pieszo-rowerowej, wyznaczone w oparciu o istniejące zagospodarowanie.

Katalog przeznaczenia terenów przyjętych w przedmiotowym dokumencie przedstawia się następująco:

- 1)1MNW – 5MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2)1MNW-RZM – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy zagrodowej;
- 3)1 KDD - 4KDD – tereny dróg dojazdowych;
- 4)1KR – 2KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 5)1KP – teren komunikacji pieszo rowerowej.

Zakres rzeczowy ustaleń Uchwały wynika z analizy uregulowań art. 15 *Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. 2024, poz. 1130), w odniesieniu do faktycznego zagospodarowania. W związku z powyższym w planie nie określono:

zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich obiektów w obszarze objętym planem,

wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak takich przestrzeni w obszarze objętym planem,

szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich warunków zagospodarowania,

sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich zasad zagospodarowania.

Przy sporządzaniu planu zrealizowane zostały wymogi określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

### **1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki, architektury oraz planowania i lokalizowania nowej zabudowy oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.**

Wymagania ładu przestrzennego uwzględniono poprzez określenie przeznaczenia oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, które ustalono biorąc pod uwagę istniejące zagospodarowanie terenu, kontekst otoczenia oraz potrzeby rozwojowe miasta, w szczególności zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż terenów, mają na celu kształtowanie harmonijnej linii zabudowy dotyczącej projektowanych i istniejących budynków.

W celu ochrony ładu przestrzennego i krajobrazu wprowadzono zapisy dotyczące wysokości zabudowy oraz geometrię dachów nowej zabudowy z uwzględnieniem charakteru istniejącej zabudowy.

### **2) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.**

W granicach opracowania planu miejscowego nie występują zasoby i składniki przyrody chronione przepisami *Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. ), brak jest również gruntów chronionych przepisami *Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 82).

W planie uwzględniono wymagania ochrony środowiska, poprzez wprowadzenie regulacji dotyczących: zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w ciepło, gospodarki odpadami, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym ustalenie procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Odstąpiono od przeprowadzenia *strategicznej oceny oddziaływania na środowisko* niniejszego dokumentu, po uzyskaniu zgody właściwych organów. Projekt planu miejscowego i przyjęte rozwiązania planistyczne uzyskały pozytywną ocenę podmiotów opiniujących i uzgadniających.

### **3) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Na obszarze planu nie są zlokalizowane elementy wymagające ochrony w powyższym zakresie.

### **4) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.**

W przedmiotowym aspekcie plan zawiera w szczególności ustalenia w zakresie:

dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,

zasad zaopatrzenia w ciepło mających na celu ograniczenie niskiej emisji,

nakaz zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych, poza drogami publicznymi, strefami ruchu lub strefami zamieszkania.

## **5) Walory ekonomiczne przestrzeni oraz potrzeby interesu publicznego, wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy oraz prawo własności.**

Rozwiązania projektowe planu miejscowego, zgodnie z polityką Studium, uwzględniają walory ekonomiczne terenów, poprzez właściwy dobór przeznaczeń.

Plan miejscowy uwzględni dotychczasowe przeznaczenia nieruchomości oraz prawa słusznie nabyte właścicieli nieruchomości, w tym między innymi poprzez dopuszczenie przebudowy lub termomodernizacji budynków, które istnieją w dniu wejścia w życie planu i nie spełniają ustaleń planistycznych.

## **6) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.**

Ustalenia przyjęte w planie miejscowym nie mają wpływu na obronność i bezpieczeństwo państwa. Instytucje opiniujące i uzgadniające projekt planu w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa nie wniosły uwag do projektu planu.

## **7) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.**

W planie uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, w tym obiektów liniowych, obiektów budowlanych lub urządzeń technicznych służących bezprzewodowej łączności publicznej. Dopuszczono również przebudowę, rozbudowę istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmianę ich lokalizacji lub przebiegu. W trakcie prac nad projektem niniejszej uchwały zwrócono się do gestorów sieci z wnioskiem o zaopiniowanie przyjętych rozwiązań.

## **8) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.**

Udział osób zainteresowanych ustaleniami dla przedmiotowego obszaru został zapewniony, w zgodzie z przepisami obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez możliwość składania wniosków oraz konsultacje społeczne.

Konsultacje społeczne odbyły się w terminie od 10 września 2024 r. do 10 października 2024 r., w formie:

- dyżurów projektanta w Wydziale Planowania Przestrzennego i Urbanistyki Urzędu Miasta Tychy
- zbierania uwag do projektu dokumentu,
- spotkania otwartego, przeprowadzanego 19 września br.

Informacje na temat konsultacji społecznych przekazano poprzez stosowne ogłoszenia w prasie, obwieszczenie na tablicy informacyjnej Urzędu Miasta, ogłoszenie zamieszczone na stronie internetowej tegoż Urzędu oraz w Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Tychy, wraz z udostępnionym projektem planu. Celem ułatwienia osobom zainteresowanym udział w prowadzonych konsultacjach dyskusja przeprowadzona została za pomocą środków porozumiewania się na odległość w sposób umożliwiający zabieranie głosu, zadawanie pytań i składanie uwag. W ramach konsultacji nie zgłoszono żadnych uwag, opinii i propozycji dotyczących przedmiotowego projektu.

Wszystkie powyższe działania miały charakter jawny, a procedura planistyczna była prowadzona w sposób przejrzysty. Raport z konsultacji społecznych został przekazany Radzie Miasta wraz z niniejszą uchwałą.

## **9) Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów oraz lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.**

Teren objęty planem miejscowym wpisuje się w funkcjonującą strukturę przestrzenną. Plan określa obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym z ulic Miodowej, Dworskiej, Samochodowej i Pasterskiej, zlokalizowanych poza obszarem planu.

W terenach sąsiadujących zagwarantowany jest dostęp do transportu zbiorowego (przystanki autobusowe oraz kolejowe), zapewniający powiązania komunikacyjne w skali lokalnej i ponadlokalnej. Wyznaczone w planie tereny zabudowy posiadają dostęp do infrastruktury technicznej.

Rada Miasta Tychy dnia 29 lutego 2024 r. podjęła Uchwałę Nr LVIII/1097/24 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tychy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uwzględniającą wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Tychy za okres od czerwca 2018 r. do czerwca 2023 r. Uchwała stwierdziła nieaktualność obowiązującego planu - Uchwały Nr 150/IV/102/07 Rady Miasta Tychy z dnia 22 lutego 2007 r.

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Miodowej, Pasterskiej, Samochodowej i Dworskiej w Tychach, po uchwaleniu przez Radę Miasta Tychy i ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego, stanowić będzie prawo miejscowe obowiązujące od dnia wejścia planu w życie, tj. po upływie 14 dni od dnia ww. ogłoszenia.

Dotyczy Uchwały Rady Miasta Tychy w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Miodowej, Pasterskiej, Samochodowej i Dworskiej w Tychach

<p>Opracował:</p> <p>Kierownik Referatu Planowania Ogólnego Wydziału Planowania Przestrzennego i Urbanistyki</p> <p><i>[Signature]</i> mgr inż. arch. Katarzyna Okoń 7.11.2024</p> <p>KIEROWNIK Referatu Planowania Przestrzennego Wydziału Planowania Przestrzennego i Urbanistyki</p> <p><i>[Signature]</i> mgr inż. arch. Katarzyna Antończak</p> <p>..... (data i podpis pracownika)</p>	<p>Numer nadany przez DUR:</p> <p><i>[Signature]</i> DUR.0006.189.2024</p> <p>.....</p>
<p>Zatwierdził pod względem merytorycznym:</p> <p>NACZELNIK Wydziału Planowania Przestrzennego i Urbanistyki</p> <p><i>[Signature]</i> mgr inż. arch. Magdalena Zdebel</p> <p>13.11.2024</p> <p>..... (data, podpis i pieczętka Kierownika)</p>	<p>Projekt uchwały kieruję na:</p> <p><i>[Signature]</i> PRZEWODNICZĄCY RADY MIASTA TYCHY Wojciech Czarnota</p> <p>21/11/24</p> <p>..... (data, podpis i pieczętka Przewodniczącego Rady Miasta)</p>
<p>Sprawił pod względem prawnym:</p> <p>ADWOKAT Dominik Urbanik</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>12.11.2024</p> <p>..... (data, podpis i pieczętka Rady prawnego)</p>	<p>Odpowiedzialny pracownik (podmiot) za realizację uchwały:</p> <p>.....</p>
<p>Zatwierdził:</p> <p>ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA</p> <p><i>[Signature]</i> Aneta Lubon-Stysiak</p> <p>..... (data, podpis i pieczętka Zastępcy Prezydenta / Skarbnika Miasta / Sekretarza Miasta)</p>	<p>Rozdzielnik:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. GWP – 2 egz.,</li><li>2. DUR,</li><li>3. Wojewoda Śląski.</li></ol>
<p>Kieruję do Przewodniczącego Rady Miasta Tychy celem przedłożenia pod obrady</p> <p>PREZYDENT MIASTA TYCHY</p> <p><i>[Signature]</i> Maciej Gramatyka</p> <p>..... (data, podpis i pieczętka Prezydenta)</p>	

Uwaga! Kierownicy jednostek organizacyjnych Urzędu odpowiedzialni są za nadzorowanie przygotowania projektu uchwały, łącznie z nanoszeniem poprawek wnoszonych przez Prezydenta, komisje Rady, Radę Miasta.