

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA TYCHY**

z dnia 27 marca 2025 r.

UCHWAŁA NR...../...../25

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Mikołowskiej, Bpa. Burschego, Damrota i Asnyka w Tychach – etap I

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.), 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) oraz 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, Bpa. Burschego, Damrota i Asnyka w Tychach – etap I 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, Bpa. Burschego, Damrota i Asnyka w Tychach – etap I, 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, 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: Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 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. 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. 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 stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 2,6 ha, w granicach określonych na rysunku planu, i stanowi pierwszy etap realizacji Uchwały Nr III/57/24 Rady Miasta Tychy z dnia 20 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Mikołowskiej, Bpa. Burschego, Damrota i Asnyka w Tychach.

§ 4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów – zgodnie z § 6,
- 5) zabytek ruchomy – kapliczka słupowa i XVIII wieku objęta ochroną na mocy planu;
- 6) zabytki nieruchome ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków objęte ochroną na mocy planu;
- 7) drzewa do zachowania.

§ 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) **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;
- 6) **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 określonych przeznaczeniach i zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami:

- 1) **1MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **1MN-U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 3) **1KDL** - teren drogi lokalnej.

Rozdział 2.

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

§ 7

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonego symbolem **1MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) udział powierzchni zabudowy – maks. 35%;
- 4) intensywność zabudowy – maks. 1,2;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 0,7;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 40%;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych:
 - dachy płaskie,
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 42°,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych:
 - o dachach płaskich – 8 m,
 - o dachach spadzistych – 9 m,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5 m,
 - c) budowli – 12 m;
- 9) dla dachów innych niż płaskie – dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, szarym, dla materiałów innych niż naturalne;
- 10) w przypadku stosowania tynków – nakaz stosowania na co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji, barw oznaczonych w paletcie kolorów RAL numerami:
 - a) 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016 - odcieni bieli,
 - b) 1001, 1019, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018 - odcieni szarości i beży;
- 11) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków:
 - a) z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
 - b) umożliwiających wegetację roślin;
- 12) zakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
- 13) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, o których mowa w **§ 11**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**;

14) zasady ochrony zabytków, zgodnie z **Rozdziałem 6**;

15) 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**, oznaczonego symbolem **1MN-U**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa usługowa z wykluczeniem:

- handlu hurtowego,

- handlu wielkopowierzchniowego,

- usług rzemieślniczych z zakresu konserwacji i naprawy pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) udział powierzchni zabudowy – maks. 35%;

4) intensywność zabudowy – maks. 1,2;

5) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 0,7;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 30%;

7) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych lub usługowych:

- dachy płaskie,

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 42°,

b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych i usługowych:

- o dachach płaskich – 8 m,

- o dachach spadzistych – 10 m,

b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5 m,

c) budowli – 12 m;

9) dla dachów innych niż płaskie – dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, szarym, dla materiałów innych niż naturalne;

10) w przypadku stosowania tynków – nakaz stosowania na co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji, barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami:

a) 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016 - odcieni bieli,

b) 1001, 1019, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018 - odcieni szarości i beży;

11) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków:

a) z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,

b) umożliwiających wegetację roślin;

- 12) zakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
- 13) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, o których mowa w § 11, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 – 7;
- 14) 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 lokalnej, oznaczonego symbolem 1KDL, ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga lokalna;
- 2) szerokość fragmentu pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu od 9 m do 20 m;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 4) nakaz zachowania istniejących drzew wzdłuż ul. Damrota oznaczonych na rysunku planu.

Rozdział 3.

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

§ 10

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym wydzielonej liniami rozgraniczającymi na rysunku planu ulicy Damrota oraz zlokalizowanych poza obszarem planu ulicy Bpa. Burschego i ulicy Nowokościelnej.
2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów lub rowerów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:
 - 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 miejsca do parkowania dla samochodów na mieszkanie;
 - 2) dla usług 1 miejsce do parkowania dla samochodów oraz 1 miejsce dla rowerów, na każde 50 m² 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 do parkowania 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**.
5. Dla nowo realizowanych parkingów terenowych nakaz:
 - 1) realizacji nasadzeń drzew pomiędzy stanowiskami w proporcji co najmniej 1 nasadzenie co 5 stanowisk postojowych;
 - 2) stosowania nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych, za wyjątkiem miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych.

Rozdział 4.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 11

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, w tym obiektów liniowych, z zastrzeżeniem **pkt. 3**;
- 2) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 3) w zakresie **bezprowodowej łączności** - lokalizacja wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu,
- 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 istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach 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,
- 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, (nie ma)
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dostawy z:
 - a) sieci elektroenergetycznej, w tym linii elektroenergetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia;
 - 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 bezprowodowej, 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 z późn. zm.) 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**

§ 12

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) 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**;
- 2) 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 o symbolach **1MN, 1MN-U** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) obowiązuje zakaz lokalizacji:

a) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności ryzyka wystąpienia poważnych awarii przemysłowych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.),

b) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na *środowisko*, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2024, poz. 1112).

4) nakaz zachowania istniejących drzew na terenie oznaczonym symbolem **1KDL** wzdłuż ul. Damrota, oznaczonych na rysunku planu.

Rozdział 6.

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

§ 13

1. W obszarze planu zlokalizowane są zabytki oznaczone na rysunku planu:

1) zabytek ruchomy – kapliczka słupowa z XVIII wieku;

2) zabytki nieruchome ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków – budynki przy ulicy Damrota 102, 106.

2. Ustala się następujące zasady ochrony dla obiektu, o którym mowa w **ust. 1 pkt 1**:

1) nakaz zachowania,

2) dopuszczenie prac konserwatorskich lub restauratorskich.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dla budynków, o których mowa w **ust. 1 pkt 2**:

1) zakaz:

a) rozbudowy i nadbudowy, z dopuszczeniem:

- przebudowy budynków przy zachowaniu formy historycznej,

- wymiany pokrycia dachowego pod warunkiem użycia dachówki ceramicznej zakładkowej lub karpówki w naturalnym kolorze,

- wymiany pokrycia dachowego z zastosowaniem materiałów bitumicznych w przypadku dachów lub części dachów płaskich,

b) docieplania budynków od zewnątrz dla elewacji z cegły elewacyjnej, kamienia oraz elewacji posiadających detal architektoniczny, taki jak gzymsy, fryzy, ceglane parapety i nadproża,

c) umieszczania na elewacjach i dachach budynków od strony ul. Damrota urządzeń technicznych, takich jak: anteny, stacje bazowe, klimatyzatory, panele fotowoltaiczne, szafki kablowe i telekomunikacyjne, okablowania, z dopuszczeniem skrzynek przyłączy zlicowanych z elewacją w kolorze dostosowanym do koloru elewacji oraz tablic reklamowych za wyjątkiem szyldów;

2) nakaz zachowania:

a) geometrii dachu z dopuszczeniem nowego doświetlania poddasza wyłącznie w formie okien połaciowych,

b) kompozycji i wystroju elewacji, w tym:

- detali architektonicznych,

- pierwotnego rozmieszczenia oraz wielkości otworów okiennych i drzwiowych, oraz pierwotnego kształtu oraz podziału stolarki okiennej i drzwiowej za wyjątkiem pierwszej kondygnacji tylnej elewacji;

3) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków w zakresie materiałów: cegły, tynków, kamienia naturalnego, z zastrzeżeniem **pkt 1 lit b**.

Rozdział 7.
SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

§ 14

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 20%, lub zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
 - 2) dla terenów o symbolach **1MN, 1MN-U**:
 - a) szerokość frontów działek – min. 10 m,
 - b) powierzchnia działki – min. 400 m²;
 - 3) dla terenu o symbolu **1KDL** nie ustala się parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości.
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

§ 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 9.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 16

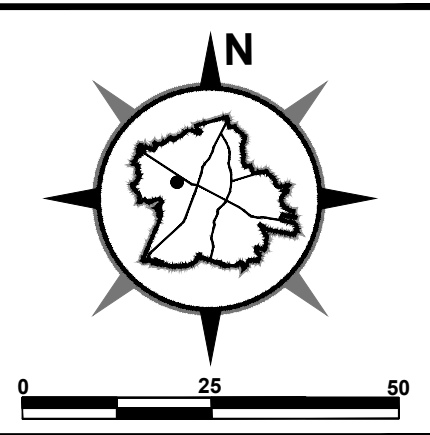
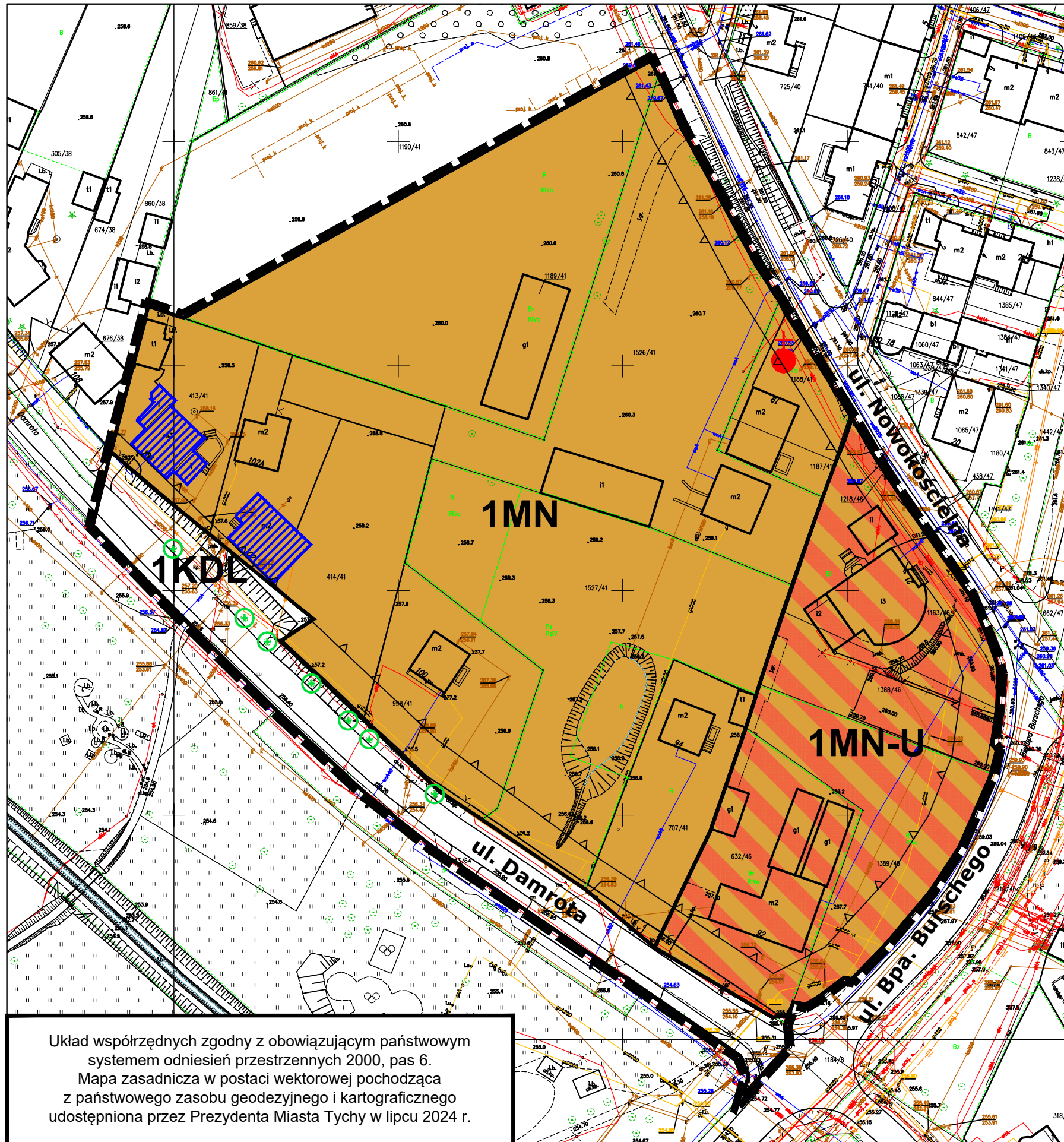
W obszarze planu ustala się teren inwestycji celu publicznego, oznaczony symbolem **1KDL**.

§ 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.



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR .../.../25
RADY MIASTA TYCHY
Z DNIA 27 MARCA 2025 R.
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU
POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC:
MIKOŁOWSKIEJ, BPA. BURSCHEGO, DAMROTA
I ASNYKA W TYCHACH - ETAP I
RYSunEK PLANU **SKALA 1 : 1000**
UKŁAD WSPÓLRZĘDNYCH 2000 (strefa VI) – EPSG2177

- LEGENDA:**
- granice obszaru planu
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - MN-U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
 - KDL** - teren drogi lokalnej
 - zabytek ruchomy - kapliczka słupowa i XVIII wieku objęta ochroną na mocy planu
 - zabytki nieruchome ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków objęte ochroną na mocy planu
 - drzewa do zachowania

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 PÓŻN. ZM.

RYSunEK STUDIUM **SKALA 1 : 10000**



- OZNACZENIA**
- granice obszaru
- ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW**
- MU - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej
 - UIZ - obszary usług społecznych z zielenią urządzoną
 - ZU - obszary zieleni o funkcji rekreacyjnej i sportowej
 - KDL - obszary dróg i placów (w klasach: S(GP), GP, G, Z, L, D)
- OBIEKTY I OBSZARY O WALORACH ZABYTKOWYCH WSKAZANE DO UJĘCIA W EWIDENCJI ZABYTKÓW**
- ZABYTKI NIEMUCHOME**
- dzieła architektury i budownictwa o wartości zabytkowej, położone w ramach układów urbanistycznych, ruralistycznych, przemysłowych
- ZABYTKI RUCHOME**
- krzyże i kapliczki / z zabytkową zielenią
- PRZESTRZENIE PUBLICZNE O ZNACZENIU LOKALNYM**
- PARKI MIEJSKIE I DZIELNICOWE
- TERENY GÓRNICZE I FILARY OCHRONNE**
- obszary, dla których w złożu kopalni wyznacza się filar ochronny

Układ współrzędnych zgodny z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych 2000, pas 6.
 Mapa zasadnicza w postaci wektorowej pochodząca z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego udostępniona przez Prezydenta Miasta Tychy w lipcu 2024 r.

- KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO**
- KLASYFIKACJA FUNKCJONALNA DRÓG PUBLICZNYCH:**
- KDZ - droga zbiorcza
 - KDL - droga lokalna
 - KDD - droga dojazdowa

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miasta Tychy

z dnia 27 marca 2025 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 (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) Rada Miasta Tychy stwierdza, że:

- 1) do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Tychy, wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Mikołowskiej, Bpa. Burschego, Damrota i Asnyka w Tychach – etap I należy wydzielenie i wykup gruntów pod poszerzenia drogi publicznej w terenie o symbolu **1KDL**;
- 2) inwestycje wymienione w pkt. 1 będą finansowane z budżetu Gminy Tychy;
- 3) jako źródło finansowania dopuszcza się również środki zewnętrzne.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miasta Tychy
z dnia 27 marca 2025 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 (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

(Uchwała Nr/...../25)

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Mikołowskiej, Bpa. Burschego, Damrota i Asnyka w Tychach – etap I

Przyjęcie niniejszej uchwały stanowi pierwszy etap realizacji Uchwały Nr III/57/24 Rady Miasta Tychy z dnia 20 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Mikołowskiej, Bpa. Burschego, Damrota i Asnyka w Tychach.

Przystąpienie do sporządzenia planu stanowi odpowiedź na złożone przez Radę Osiedla Stare Tychy oraz indywidualnie przez mieszkańców tego rejonu wnioski o sporządzenie planu miejscowego w celu uporządkowania istniejącej struktury funkcjonalno–przestrzennej o utrwalonej funkcji głównie mieszkaniowej. Z obszaru, którego dotyczy uchwała został wyodrębniony I etap, obejmujący fragment o powierzchni około 2,6 ha, ograniczony ulicami Bpa. Burschego, Damrota i Nowokościelną.

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 wskazano dla większości obszaru teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wyodrębniono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług wzdłuż bardziej ruchliwej ulicy Bpa. Burschego oraz teren istniejącej drogi publicznej – ul. Damrota.

Katalog przeznaczenia terenów przyjętych w przedmiotowym dokumencie przedstawia się następująco:

- 1) **1MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **1MN-U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 3) **1KDL** - teren drogi lokalnej.

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 z późn. zm.), w odniesieniu do faktycznego zagospodarowania. W związku z powyższym w planie nie określono:

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

-granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – 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. 1474 z późn zm.), 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.

W granicach przedmiotowego opracowania zlokalizowane są zabytki nieruchome, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków - budynki mieszkalne przy ul. Damrota 102, 106, oraz zabytek ruchomy – kapliczka słupowa z XVIII wieku, objęte ochroną zabytków na mocy planu;

W ramach ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono zasady ochrony, w tym dotyczące rozbudowy i nadbudowy, oraz wskazano elementy do zachowania.

Zasady ochrony wprowadzone ustaleniami planu mają na celu zachowanie dziedzictwa kulturowego i zabytków w tej części miasta.

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 uwzględnia 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 30 stycznia 2025 r. do 28 lutego 2025 r., w formie:

- dyżurów projektanta w Wydziale Planowania Przestrzennego i Urbanistyki Urzędu Miasta Tychy
- zbierania uwag do projektu dokumentu,
- spotkania otwartego, przeprowadzanego 13 lutego 2025 r.

Informacje na temat konsultacji społecznych przekazano poprzez stosowne ogłoszenia w prasie, na tablicy informacyjnej Urzędu Miasta, ogłoszenie zamieszczone na stronie internetowej tutejszego Urzędu oraz w Biuletynie 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 zgłoszono 2 uwagi, dotyczące lokalizowania na elewacjach i dachach budynków paneli fotowoltaicznych oraz zasad zachowania istniejących drzew wzdłuż ul. Damrota.

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 wydzielonej liniami rozgraniczającymi na rysunku planu ulicy Damrota oraz zlokalizowanych poza obszarem planu ulicy Bpa. Burschego i ulicy Nowokościelnej.

W obszarze planu, na ul. Damrota, zlokalizowany jest przystanek autobusowy. 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.

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Mikołowskiej, Bpa. Burschego, Damrota i Asnyka w Tychach – etap I, 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.