

Projekt

**UCHWAŁA NR XXXVII/...../22  
RADY MIASTA TYCHY**

**z dnia 31 marca 2022 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie osiedli Żwaków i Suble pomiędzy ulicami: Nizinną, Chałupniczą, Lucjana Rydla, ks. Stanisława Radziejewskiego, Stoczniovców'70, Jaśkowicką i linią kolejową nr 139 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 2022 r. poz. 559) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), 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 osiedli Żwaków i Suble pomiędzy ulicami: Nizinną, Chałupniczą, Lucjana Rydla, ks. Stanisława Radziejewskiego, Stoczniovców'70, Jaśkowicką i linią kolejową nr 139 w Tychach – etap I nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”, które zostało przyjęte Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.

**i uchwala**

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie osiedli Żwaków i Suble pomiędzy ulicami: Nizinną, Chałupniczą, Lucjana Rydla, ks. Stanisława Radziejewskiego, Stoczniovców'70, Jaśkowicką i linią kolejową nr 139 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 ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu;
- 3) Rozdział 3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 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, w tym terenów górniczych;
- 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 i 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;
- 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 około 5,09 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi I etap realizacji Uchwały Nr XXIV/480/21 Rady Miasta Tychy z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie osiedli Żwaków i Suble pomiędzy ulicami: Nizinną, Chałupniczą, Lucjana Rydla, ks. Stanisława Radziejewskiego, Stoczniovców'70, Jaśkowską i linią kolejową nr 139 wTychach.

## § 4

1. Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

1) obowiązujące:

- 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 (sz) – strefa zieleni urządzonej;
- 2) informacyjne - proponowana strefa ujęcia wód podziemnych dla RPWiK w Tychach S.A. (po odwierceniu otworu AB3);

2. Cały obszar planu położony jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobiór Pszczyna” WK 373.

## § 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

- 1) **obszar planu** – wszystkie tereny w granicach objętych planem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) **teren** – część obszaru planu wyodrębniona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym ją spośród innych terenów, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 3) **teren zabudowy** – teren na którym dopuszcza się realizację obiektów budowlanych, w tym budynku lub zespołu budynków, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, w tym: drogami wewnętrznymi, dojazdami, parkingami, garażami, zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;

- 4) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – zabudowa, w której w budynkach mieszkalnych występują więcej niż dwa lokale mieszkalne z dopuszczeniem lokali użytkowych, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu, określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza nieprzekraczalną linią zabudowy, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej:
- a) podziemnych obiektów budowlanych lub ich części, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, dróg wewnętrznych, stanowisk postojowych,
- b) balkonów, tarasów, wykuszy, gzymsów, okapów, schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji wysuniętych na odległość maks. 1,5 m;
- 6) **powierzchnia zabudowy budynków** – powierzchnia zabudowy budynków, o której mowa w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych PN-ISO 9836: 1997, przywołanej w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. poz. 1609);
- 7) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu w granicach działki budowlanej zajęta przez budynki (powierzchnia zabudowy budynków) lub inne obiekty budowlane, których charakterystycznym parametrem jest powierzchnia zabudowy, a zwłaszcza: altany, wiaty, garaże, tymczasowe obiekty budowlane;
- 8) **wysokość budynków** – wysokość budynku, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 z późn. zm.);
- 9) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektów budowlanych, w tym wysokość:
- a) budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi ponad budynkami – mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyższego położonego elementu instalacji lub urządzenia technicznego,
- b) budowli stanowiących całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – mierzona od najniższego poziomu terenu na zewnętrznym obrysie obiektu do najwyższego położonego elementu budowli, małej architektury lub obiektu tymczasowego;
- 10) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 11) **usługi społeczne** – usługi związane z zaspokojeniem zbiorowych i ogólnospołecznych potrzeb ludności, takie jak usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji, pomocy społecznej, ubezpieczeń społecznych, opieki zdrowotnej;
- 12) **usługi biurowe** – usługi finansowe, biura rachunkowe, nieruchomości, projektowe, kancelarie, agencje reklamowe, redakcje prasowe, urzędy pocztowe, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
- 13) **usługi drobne** – usługi handlu detalicznego, gastronomiczne, szewskie, krawieckie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawy artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, solaria, gabinety masażu, pralnie, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
- 14) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, placów zabaw, urządzeń sportowych, ciągów pieszych, rowerowych, dróg pożarowych, powierzchniowych systemów infiltracyjnych oraz podziemnego uzbrojenie terenu – wraz z urządzeniami budowlanymi, zapewniającymi możliwość użytkowania obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 15) **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 2021 r. poz. 777 z późn. zm.);
- 16) **elementy uzupełniające główną bryłę budynku** – elementy budynku w szczególności takie jak wykusze, lukarny, zadaszenia nad wejściami, których łączna powierzchnia nie przekracza 35% powierzchni rzutu prostokątnego dachu całego budynku, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej.

## § 6

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

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MW1** – **MW3** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) **U1** – **U2** – tereny zabudowy usługowej;
- 4) **ZP1** – **ZP4** – tereny zieleni urządzonej;
- 5) **KS** – teren parkingów;
- 6) **KDZ** – teren komunikacji – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 7) **KDD1** – **KDD3** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 8) **KDW1** – **KDW5** – tereny komunikacji – drogi wewnętrzne;
- 9) **KPX** – teren komunikacji – ciąg pieszy.

### 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 **MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z dopuszczeniem w wydzielonym w budynku jednorodzinym lokalu użytkowym: usług drobnych, usług biurowych i usług społecznych;
- 2) forma zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,00, maks. 1,1;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35%;
- 7) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 35°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku – o powierzchni nie większej niż 25% rzutu prostokątnego dachu całego budynku,
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m, w tym wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych – maks. 9,0 m,
  - b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 6,0 m;
- 9) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych:
  - a) w kolorach brązowym lub naturalnej dachówki ceramicznej,
  - b) umożliwiających vegetację roślin;
- 10) zakaz lokalizacji:
  - a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
  - b) budynków gospodarczych, zespołu garaży, tymczasowych obiektów budowlanych - o elewacjach wykonanych z blachy falistej lub trapezowej;
- 11) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 18**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 - 7 i 9**;
- 12) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:

- a) któregokolwiek z warunków, o których mowa w **pkt 1 - 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
- b) warunku, o którym mowa w **pkt 3** – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
- c) warunków, o których mowa w **pkt 7 i 9** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym.

## § 8

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonych symbolami **MW1 – MW3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, z dopuszczeniem usług drobnych, usług społecznych, usług biurowych, gastronomii i handlu detalicznego wyłącznie w istniejących w dniu wejścia planu w życie lokalach użytkowych;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) **MW1, MW2** – maks. 25%,
  - b) **MW3** – maks. 45%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) **MW1** – min. 0,2, maks. 2,7,
  - b) **MW2** – min. 0,2, maks. 1,2,
  - c) **MW3** – min. 0,4, maks. 5,7;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 45%;
- 6) geometria dachów – dachy płaskie, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku – o powierzchni nie większej niż 15% rzutu prostokątnego dachu całego budynku;
- 7) wysokość zabudowy na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) **MW1, MW3** – maks. 42,0 m, w tym wysokość budynków:
    - mieszkalnych – maks. 37,0 m,
    - innych niż wymienione w **tiret pierwsze**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury – maks. 5,0 m,
  - b) **MW2** – maks. 19,0 m, w tym wysokość budynków:
    - mieszkalnych – maks. 14,0 m,
    - innych niż wymienione w **tiret pierwsze**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury – maks. 5,0 m;
- 8) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków materiałów takich jak:
  - a) kamień naturalny, cegła, deska elewacyjna, beton elewacyjny, aluminium, stopy stali nierdzewnych, szkło – z dopuszczeniem zastosowania innych materiałów dla maks. 20% powierzchni elewacji, a także umożliwiających wegetację roślin,
  - b) tynki lub płyty elewacyjne – w kolorystyce barw oznaczonych w paletcie kolorów RAL numerami: 1013 - 1015, 1019, 7000, 7001, 7004, 7011, 7012, 7015, 7016, 7035 - 7038, 7042, 7045, 7047, 9000 - 9003, 9010, 9016, 9018, tj. odcieniach bieli, beżu, zieleni, żółci i szarości, z dopuszczeniem zastosowania innej kolorystyki dla maks. 20% powierzchni elewacji;
- 9) w strefach (**sz**) oznaczonych na rysunku planu dopuszczenie wyłącznie zieleni urządzonej;
- 10) dla nowo realizowanych parkingów terenowych – nakaz realizacji nasadzeń zieleni wysokiej w proporcji min. 1 nasadzenie co 4 stanowiska postojowe;

11) zakaz lokalizacji:

- a) miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów, towarów lub surowców poza budynkami,
- b) tymczasowych obiektów budowlanych,
- c) garaży wolnostojących,
- d) budynków gospodarczych;

12) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 18, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 - 6 i 8;

13) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:

- a) któregokolwiek z warunków, o których mowa w pkt 1 - 7 – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
- b) warunku, o którym mowa w pkt 6 – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii dachów jak w stanie istniejącym;

14) dla lokali użytkowych istniejących w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają ustaleń o których mowa w § 17 ust. 2, 3 – dopuszczenie odstąpienia od nakazu w zakresie minimalnej liczby miejsc postojowych.

## § 9

Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem U1, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa usługowa, z wykluczeniem:

- sprzedaży i wynajmu pojazdów wolnobieżnych i pojazdów samochodowych,
- gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów
- baz transportowych,
- centrów logistycznych i magazynowych oraz hurtowni,
- stacji paliw,
- myjni samochodów,
- stacji naprawy lub diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,

b) zabudowa infrastruktury technicznej w zakresie ciepłownictwa;

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

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 45%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,15, maks. 1,2;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 15%,

6) geometria dachów – dachy płaskie, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku – o powierzchni nie większej niż 15% rzutu prostokątnego dachu;

7) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m, w tym wysokość:

a) budynków usługowych – maks. 10,0 m,

b) wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0 m;

8) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków materiałów takich jak: tynk, kamień naturalny, cegła, deska elewacyjna, beton elewacyjny, aluminium, stopy stali nierdzewnych, szkło – z dopuszczeniem zastosowania innych materiałów dla maks. 20% powierzchni elewacji, a także materiałów umożliwiających vegetację roślin;

9) zakaz lokalizacji:

- a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
- b) tymczasowych obiektów budowlanych - o elewacjach wykonanych z blachy falistej i trapezowej,
- c) garaży wolnostojących;

10) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 18, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 - 6 i 8;

11) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:

- a) któregokolwiek z warunków, o których mowa w pkt 1 - 7 – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
- b) warunku, o którym mowa w pkt 2 – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków.

## § 10

Dla **terenu zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **U2**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa, z wykluczeniem:

- a) sprzedaży i wynajmu pojazdów wolnobieżnych i pojazdów samochodowych,
- b) gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
- c) baz transportowych,
- d) centrów logistycznych i magazynowych oraz hurtowni,
- e) stacji paliw,
- f) myjni samochodów,
- g) stacji naprawy lub diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych;

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

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami – maks. 45%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,15, maks. 1,2;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 15%;

6) geometria dachów – dachy płaskie, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku – o powierzchni nie większej niż 15% rzutu prostokątnego dachu;

7) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m, w tym wysokość:

- a) budynków usługowych – maks. 10,0 m,
- b) wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0 m;

8) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków materiałów takich jak: tynk, kamień naturalny, cegła, deska elewacyjna, beton elewacyjny, aluminium, stopy stali nierdzewnych, szkło – z dopuszczeniem zastosowania innych materiałów dla maks. 20% powierzchni elewacji, a także materiałów umożliwiających wegetację roślin;

9) zakaz lokalizacji:

- a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
- b) tymczasowych obiektów budowlanych - o elewacjach wykonanych z blachy falistej i trapezowej,
- c) garaży wolnostojących;

10) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 18, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 - 6 i 8;

11) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:

- a) któregokolwiek z warunków, o których mowa w pkt 1 - 7 – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
- b) warunku, o którym mowa w pkt 2 – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków.

### § 11

Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami ZP1 – ZP4, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zieleni urządzonej;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 5%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,0, maks. 0,05;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 70%;
- 5) geometria dachów obiektów małej architektury – dowolna;
- 6) wysokość zabudowy – maks. 10,0 m, w tym obiektów małej architektury – maks. 5,0 m;
- 7) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 18, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1 – 4.

### § 12

Dla terenu parkingów, oznaczonego symbolem KS, ustala się:

- 1) przeznaczenie - parkingi terenowe;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 5%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,0, maks. 0,05;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 10%;
- 5) geometria dachów – dachy płaskie;
- 6) wysokość zabudowy – maks. 10,0 m, w tym wysokość budynków, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0 m;
- 7) dla przebudowywanego parkingu terenowego – nakaz realizacji nasadzeń zieleni wysokiej pomiędzy stanowiskami postojowymi w proporcji co najmniej 1 nasadzenie na 6 stanowisk postojowych;
- 8) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 18, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1 – 5.

### § 13

Dla terenu komunikacji, oznaczonego symbolem KDZ, ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zieleni urządzonej, powierzchniowych systemów infiltracyjnych i infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu: od 17,5 m do 22,5 m;
- 4) wysokość zabudowy – maks. 10,0 m;
- 5) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

### § 14

Dla terenów komunikacji, oznaczonych symbolami KDD1 – KDD3, ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy dojazdowej;



- 2) dopuszczenie lokalizacji zieleni urządzonej, powierzchniowych systemów infiltracyjnych i infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość pasów drogowych lub części pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu dla terenu o symbolu:
  - a) **KDD1** – od 6,5 m do 21,5 m,
  - b) **KDD2** – od 1,0 m do 2 m,
  - c) **KDD3** – od 3,5 m do 8,5 m;
- 4) wysokość zabudowy – maks. 10,0 m.

### § 15

Dla **terenów komunikacji**, oznaczonych symbolami **KDW1 - KDW5** ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi wewnętrzne;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zieleni urządzonej, powierzchniowych systemów infiltracyjnych i infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu dla terenu o symbolu:
  - a) **KDW1** – od 7,5 m do 15,0 m,
  - b) **KDW2** – od 6,0 m do 19,5 m,
  - c) **KDW3** – od 4,5 m do 18,5 m,
  - d) **KDW4** – od 4,5 m do 12,5 m,
  - e) **KDW5** – od 7,0 m do 14,5 m;
- 4) wysokość zabudowy – maks. 8,0 m.

### § 16

Dla **terenu komunikacji**, oznaczonego symbolem **KPX**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – ciąg pieszy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zieleni urządzonej, powierzchniowych systemów infiltracyjnych i infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – od 4,0 m do 4,5 m;
- 4) wysokość zabudowy – maks. 6,0 m.

## Rozdział 3.

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

### § 17

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących dróg, w tym wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz zlokalizowanych poza obszarem planu.
2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów i stanowisk postojowych dla rowerów z zachowaniem minimalnych wskaźników:
  - 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 miejsca postojowe na każde mieszkanie, w tym miejsca w garażu;
  - 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
    - a) 1,25 miejsca postojowego na każde mieszkanie, w tym miejsca w garażu - z czego min. 30% ogólnodostępnych miejsc postojowych na poziomie terenu;
    - b) 1 stanowisko dla rowerów na każde 4 mieszkania;
  - 3) dla zabudowy usługowej z zakresu usług biurowych, drobnych, społecznych:
    - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

- b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) dla moteli, hoteli i pensjonatów:
  - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 2 lokale zakwaterowania,
  - b) 2 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 3 stanowiska pracy,
  - c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 3 stanowiska pracy;
- 5) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych i innych podobnych:
  - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
  - b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 6) dla handlu bez samoobsługi i aptek:
  - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
  - b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej lecz nie mniej niż 2 miejsca;
- 7) dla handlu z samoobsługą:
  - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni handlowo-magazynowej,
  - b) 1 miejsce parkingowe dla samochodu realizującego dostawę,
  - c) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 3 stanowiska pracy,
  - d) 1 parkingowe dla rowerów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 8) dla restauracji, kawiarni:
  - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 6 miejsc konsumpcyjnych,
  - b) 2 miejsca parkingowe dla samochodów na 3 stanowiska pracy,
  - c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 8 miejsc konsumpcyjnych;
- 9) dla usług zdrowia i opieki medycznej:
  - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każdy gabinet,
  - b) 2 miejsca parkingowe dla samochodów na 3 stanowiska pracy,
  - c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każdy gabinet;
- 10) dla usług oświaty i edukacji:
  - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 75 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 2 stanowiska pracy,
  - c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 11) dla przedszkoli i żłobków:
  - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 2 stanowiska pracy,
  - c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 12) dla pozostałych usług:
  - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 470 z późn. zm.), ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie 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 następujące sposoby realizacji stanowisk postojowych, o których mowa w ust. 2 w formie: parkingów terenowych, nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w **Rozdziale 2**.

5. Dopuszcza się bilansowanie miejsc, o których mowa w ust. 2, 3 pomiędzy terenami o symbolach **MW1, MW2, MW3** a terenami **KS, KDD1, KDW5**.

#### **Rozdział 4.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

#### **§ 18**

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych;
- 2) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 3) w zakresie **bezwodociągowej łączności publicznej** – lokalizacja wyłącznie:
  - a) infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu na terenie oznaczonym symbolem **MN**,
  - b) urządzeń technicznych wraz z konstrukcją wsporczą na dachach budynków na terenach nie wymienionych w lit. a);
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym również dla ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom – dostawy wody z sieci wodociągowej, a w szczególności z istniejących wodociągów: woA110, woA150, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 5) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych**:
  - a) zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej, w tym odprowadzanie do muld chłonnych, ogrodów deszczowych,
  - b) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, a w szczególności do istniejących kanałów deszczowych: kd 100, kd 160, kd 300, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 6) w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych** – odprowadzanie do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, a w szczególności do istniejących kanałów sanitarnych: ks 200, ks 300, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dostawy:
  - a) z indywidualnych źródeł ciepła,
  - b) z odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych,
  - c) ze zdalaczynnej sieci ciepłowniczej,
  - d) z sieci elektroenergetycznej;
- 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 układów hybrydowych;

- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dostawy z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów: gnA 80, gnA 100, gnA 150, gnD 250, 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. 2021 r. poz. 888 z późn. zm.) oraz uchwałami Rady Miasta regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi,
- b) z odpadami zgodnie z Ustawą z 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. z 2021 r. poz. 779 z późn. zm.).

## **Rozdział 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

### **§ 19**

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
- a) minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w **Rozdziale 2**,
- b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **Rozdziale 4**;
- 2) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (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 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.) na terenach oznaczonych symbolami:
- a) **MN** – jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,
- b) **MW1** – **MW3** – jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”.

## **Rozdział 6.**

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

### **§ 20**

Cały obszar planu położony jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” WK 373.

## **Rozdział 7.**

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

### **§ 21**

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 terenu o symbolu **MN**:
- a) szerokość frontów działek – min. 16,0 m,
- b) powierzchnia działek – min. 400 m<sup>2</sup>;
- 3) dla terenów o symbolach **MW1** – **MW3**:
- a) szerokość frontów działek – min. 20,0 m,

b) powierzchnia działek – min. 1500 m<sup>2</sup>;

4) dla terenów o symbolach **U1 – U2**:

a) szerokość frontów działek – min. 17,0 m,

b) powierzchnia działek – min. 500 m<sup>2</sup>;

5) dla terenu o symbolu **KS**:

a) szerokość frontów działek – min. 30,0 m,

b) powierzchnia działek – min. 2000 m<sup>2</sup>;

6) dla terenów nie wymienionych w **pkt. 2 - 5** nie ustala się parametrów dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości.

2. Parametry scalenia i podziału nieruchomości, o których mowa w **ust. 1**, nie obowiązują działek wydzielonych pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej lub drogi, a także podziałów po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

### **Rozdział 8.**

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

#### **§ 22**

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**

#### **§ 23**

W obszarze planu ustala się tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, oznaczone symbolami: **ZP1, ZP2, ZP3, ZP4, KDZ, KDD1, KDD2, KDD3, KPX**.

#### **§ 24**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

#### **§ 25**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Załącznik\_1

Zalacznik1.pdf

**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.**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVI/...../22  
Rady Miasta Tychy  
z dnia 31 marca 2022 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.**

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 19 października 2021 r. do 19 listopada 2021 r.** oraz **od 21 grudnia 2021 r. do 25 lutego 2022 r.** projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie osiedli Żwaków i Suble pomiędzy ulicami: Niziną, Chałupniczą, Lucjana Rydla, ks. Stanisława Radziejewskiego, Stoczniovców'70, Jaśkowicką i linią kolejową nr 139 w Tychach – etap I, nie wniesiono uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Tychy.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVI/...../22

Rady Miasta Tychy

z dnia 31 marca 2022 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 2022 r. poz. 503) 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 osiedli Żwaków i Suble pomiędzy ulicami: Niziną, Chałupniczą, Lucjana Rydla, ks. Stanisława Radziejewskiego, Stoczniowców'70, Jaśkowicką i linią kolejową nr 139 w Tychach – etap I zalicza się budowę, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych dróg publicznych, obiektów i urządzeń w terenach o symbolach: **KDZ, KDD1, KDD2, KDD3, KPX**;
- 2) inwestycje wskazane w pkt 1 będą finansowane lub współfinansowane z budżetu Gminy Tychy lub jednostek organizacyjnych Gminy Tychy;
- 3) jako źródło finansowania dopuszcza się również środki zewnętrzne.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVI/...../22

Rady Miasta Tychy

z dnia 31 marca 2022 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne planu miejscowego dla obszaru położonego w rejonie osiedli Żwaków i Suble pomiędzy ulicami: Niziną, Chałupniczą, Lucjana Rydla, ks. Stanisława Radziejewskiego, Stoczniovców'70, Jaśkowicką i linią kolejową nr 139 w Tychach – etap I.  
Rada Miasta Tychy na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) przygotowała dane przestrzenne, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.**

## Uzasadnienie

### (Uchwała Nr XXXVI/ /22)

do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie osiedli Żwaków i Suble pomiędzy ulicami: Nizinną, Chałupniczą, Lucjana Rydla, ks. Stanisława Radziejewskiego, Stoczniovców'70, Jaśkowicką i linią kolejową nr 139 w Tychach – etap I

Przyjęcie niniejszej uchwały stanowi pierwszy etap realizacji Uchwały Nr XXIV480/21 Rady Miasta Tychy z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie osiedli Żwaków i Suble pomiędzy ulicami: Nizinną, Chałupniczą, Lucjana Rydla, ks. Stanisława Radziejewskiego, Stoczniovców'70, Jaśkowicką i linią kolejową nr 139 w Tychach.

Niniejszy plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni około 5,09 ha w rejonie ulic: Jaśkowickiej, Rodakowskiego i Skalnej. 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.), zwanego dalej Studium Miasta Tychy, obszar opracowania planu został objęty następującymi jednostkami planistycznymi:

- „MW - obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej”,
- „MN - obszary zabudowy mieszkaniowej niskiej”,
- „KD.. - obszary dróg i placów (w klasach: S(GP), GP, G, Z, L, D)”.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala powszechne 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.

Zakres ustaleń uchwały wynika z analizy uregulowań art. 15 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do faktycznego zagospodarowania oraz uwarunkowań i kierunków rozwoju przestrzennego obszaru planu. Skutkiem tego 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,
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – ze względu na brak terenów, dla których istnieje konieczność ustanowienia wskazanych warunków oraz ograniczeń,
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich zasad zagospodarowania.

Niniejszy plan miejscowy w przedmiocie przeznaczenia terenów, wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów, a także zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, realizuje politykę przestrzenną określoną w obowiązującym Studium Miasta Tychy.

Katalog terenów przyjętych w niniejszym dokumencie przedstawia się następująco:

- MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MW1 – MW3 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- U1 – U2 – tereny zabudowy usługowej,
- ZP1 – ZP4 - tereny zieleni urządzonej,
- KS – teren parkingów,
- KDZ – teren komunikacji - droga publiczna klasy zbiorczej,
- KDD1 – KDD3 – tereny komunikacji - drogi publiczne klasy dojazdowej,
- KDW1 – KDW5 – tereny komunikacji – drogi wewnętrzne,
- KPX – teren komunikacji – ciąg pieszy.

Przygotowany plan miejscowy uwzględnia także istniejące elementy zabudowy i zagospodarowania obszaru, które można pogodzić z wymogami kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, w tym 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.

W trakcie sporządzania niniejszego planu miejscowego uwzględniono wymogi określone w art. 1 ust. 2 - 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503):

- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki, architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

Wymagania ładu przestrzennego uwzględniono, w szczególności poprzez określenie planem miejscowym przeznaczeń terenów oraz ich zasady zabudowy i zagospodarowania, które ustalano w oparciu o istniejące zagospodarowanie terenu, kontekst otoczenia i potrzeby rozwojowe miasta. W odniesieniu do terenów przeznaczonych pod zabudowę budynkami, ustalono w planie nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż terenów dróg, które mają na celu kształtowanie harmonijnej linii zabudowy dotyczącej projektowanych i istniejących budynków. W odniesieniu do terenów przeznaczonych pod zieleni urządzoną nie ustalono linii zabudowy, ponieważ dla tych terenów dopuszczalna wysokość zabudowy i wskaźniki zabudowy są relatywnie niewielkie.

W celu kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu w planie ustalono zasady realizacji infrastruktury łączności bezprzewodowej, ograniczając możliwość realizacji wolnostojących masztów antenowych.

- 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 2021 r. poz. 1098 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 2021 r., poz. 1326 z późn. zm.).

W ramach procedury planistycznej przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko niniejszego dokumentu, a projekt planu miejscowego i przyjęte rozwiązania planistyczne uzyskały pozytywną ocenę organów opiniujących i uzgadniających.

Rozwiązaniami planu miejscowego służącymi zachowaniu równowagi lokalnego środowiska są ustalenia w zakresie odprowadzania wód opadowych, pozwalające zagospodarować te wody w granicach działek budowlanych np. poprzez odprowadzanie do studni chłonnych lub skrzynek retencyjno – rozsączających, a także minimalne udziały powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działek budowlanych, które ustalone zostały dla poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę.

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

Zabytki oraz dobra kultury współczesnej nie występują w granicach niniejszego opracowania planistycznego.

- 4) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

- określenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- uwzględnienie przepisów techniczno-budowlanych w rozwiązaniach projektowych planu, w tym odległości budynków od dróg wyznaczonych w planie,
- dopuszczenie realizacji pochylni dla niepełnosprawnych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustalonymi w planie,
- nakaz zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych, poza drogami publicznymi, strefami ruchu lub strefami zamieszkania.

- 5) Walory ekonomiczne przestrzeni i potrzeby interesu publicznego, wpływ na finanse publiczne oraz prawo własności.

Rozwiązania projektowe planu miejscowego uwzględniają istniejącą zabudowę i zagospodarowanie oraz politykę przestrzenną Studium Miasta Tychy. Dodatkowo dokument uwzględnia dotychczasowe

użytkowanie nieruchomości i prawa słusznie nabyte właścicieli nieruchomości, między innymi poprzez dopuszczenie przebudowy lub termomodernizacji budynków, które istnieją w dniu wejścia w życie planu i nie spełniają ustaleń planistycznych np. w zakresie parametrów urbanistycznych.

Ustalenie w planie miejscowym terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym o symbolach: ZP1, ZP2, ZP3, ZP4, KDZ, KDD1, KDD2, KDD3 uzasadnione jest publicznym charakterem tych terenów (są celami publicznymi w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami) oraz kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium Miasta Tychy.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne został określony przez rzeczoznawcę majątkowego w Prognozie skutków finansowych, która spełnia wymagania §10 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) w związku z § 12 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).

6) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, organy opiniujące lub uzgadniające projekt planu w tym zakresie nie wniosły żadnych uwag.

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

Obszar planu jest już uzbrojony w infrastrukturę techniczną, zapewniając zabudowie możliwość zaopatrzenia w energię, gaz, wodę, odprowadzanie ścieków sanitarnych i deszczowych, łączność telekomunikacyjną, a także ogrzewanie zdalaczynne.

Dalszy rozwój infrastruktury został zapewniony poprzez dopuszczenie lokalizacji, przebudowy, modernizacji lub zmiany przebiegu i lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym urządzeń technicznych służących bezprzewodowej łączności publicznej na konstrukcjach wsporczych.

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

Udział osób zainteresowanych procedurą planistyczną dotyczącą niniejszego dokumentu został zagwarantowany poprzez proces konsultacji społecznych, obejmujący łącznie:

- zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego ogłoszone w tygodniku „Twoje Tychy” i obwieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Tychy 30 marca 2021 r.,
- pierwsze wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 19 października 2021 r. do 19 listopada 2021 r., z dyskusjami publicznymi zorganizowanymi w dniach 4 listopada 2021 r. oraz 18 listopada 2021 r.
- drugie wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 21 grudnia 2021 r. do 25 lutego 2022 r., z dyskusją publiczną zorganizowaną w dniu 13 stycznia 2022 r.

Celem ułatwienia osobom zainteresowanym udziału w prowadzonych konsultacjach jedna z dyskusji podczas pierwszego wyłożenia oraz dyskusja publiczna podczas drugiego wyłożenia przeprowadzone zostały za pomocą środków porozumiewania się na odległość w sposób umożliwiający zabieranie głosu, zadawanie pytań i składanie uwag.

Informacje o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu rozpowszechniane były między innymi poprzez ogłoszenie prasowe w tygodniku „Twoje Tychy” oraz obwieszczenie zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej (bip.umtychy.pl) i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Tychy.

Jedyna uwaga dotycząca tego planu została złożona w ramach pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu. Uwaga ta została przyjęta Zarządzeniem Prezydenta Miasta Tychy, a zmodyfikowany plan miejscowy został ponownie wyłożony do konsultacji społecznych.

9) Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnianiu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów oraz lokalizowanie nowej zabudowy

mieszkańców w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

W granicach i bezpośrednim otoczeniu planu miejscowego głównymi elementami istniejącej sieci drogowej są ulice: Jaśkowicka, Borowa, Skalna. Obszar planu w komunikację zbiorową obecnie obsługiwany jest z ul. Jaśkowickiej (teren o symbolu KDZ).

Rozwiązania planistyczne rezerwują teren pod poszerzenie ul. Skalnej (KDD2, KDD3), które umożliwiają realizację chodnika obsługującego przyległe tereny zabudowy.

Dodatkowo struktura przeznaczeń terenów przyjęta w planie miejscowym zwiększa wielofunkcyjność obszaru, poprzez wyznaczenie dodatkowego terenu usługowego (o symbolu U1).

Rada Miasta Tychy dnia 30 sierpnia 2018 r. podjęła Uchwałę Nr L/837/18 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 2011 r. do czerwca 2018 r. Uchwała nie odnosiła się do obszaru objętego przedmiotowym planem, ponieważ na tym obszarze nie obowiązywał wówczas miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Niniejszy plan miejscowy, 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 30 dni od dnia wyżej wymienionego ogłoszenia.