UCHWAŁA NR LII/982/23
RADY MIASTA TYCHY

z dnia 31 sierpnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Budowlanych i ulicy Bpa. Burschego 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 2023 r., poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977) 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 ulicy Budowlanych i ulicy Bpa. Burschego 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 uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Budowlanych i ulicy Bpa. Burschego w Tychach, zwany dalej planem.

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

1) Rozdział 1: Przepisy ogólne;
2) Rozdział 2: Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu;
3) Rozdział 3: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustalenia dotyczące kształtowania zagospodarowania terenu w zakresie miejsc do parkowania;
4) Rozdział 4 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
5) Rozdział 5: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
6) Rozdział 6: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
7) Rozdział 7: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
8) Rozdział 8: Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt. 4, 5, 7, 9, 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2

1. Załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną część, jest załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000, zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy" w skali 1 : 10 000 z oznaczeniem granic obszaru planu.

2. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego;
2) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

3. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 16,29 ha, w granicach określonych na rysunku planu, i stanowi realizację Uchwały Nr XLI/780/22 Rady Miasta Tychy z dnia 25 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Budowlanych i ulicy Bpa. Burschego w Tychach.

§ 4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

1) obowiązujące stanowiące ustalenia planu:

a) granice obszaru planu,

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy,

d) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów – zgodnie z **§ 6**,

e) strefa rekreacji **(sr)**;

2) informacyjne:

a) istniejąca sieć gazowa średniego ciśnienia,

b) istniejące stacje elektroenergetyczne SN/nN.

§ 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 planu nie wynika inaczej:

a) podziemnych obiektów budowlanych lub ich części, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, dróg wewnętrznych, stanowisk postojowych,

b) balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji wysuniętych na odległość maks. 1,5 m;

4) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maks. 12°;
5) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektów budowlanych, w tym wysokość:

a) budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi ponad budynkami - mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyżej 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 każdego obiektu do najwyżej położonego elementu budowli, obiektu tymczasowego lub małej architektury;

6) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu w granicach działki budowlanej zajęta przez budynki (powierzchnia zabudowy budynków) oraz inne obiekty budowlane, których charakterystycznym parametrem jest powierzchnia zabudowy, a zwłaszcza: altany, wiaty;
7) **powierzchnia zabudowy budynków** – powierzchnia zabudowy budynków, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1679);
8) **zabudowa** – obiekt budowlany lub obiekty budowlane, w tym budynki lub zespół budynków, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, w tym: drogi wewnętrzne, dojazdy, budynki gospodarcze, parkingi, zieleń urządzona, uzbrojenie terenu, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
9) **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 2022 r. poz. 884);
10) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, ciągów pieszych, rowerowych, dróg pożarowych;
11) **handel wielkopowierzchniowy** – w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

§ 6

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

1) **1MNW-MW-U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
2) **1U – 9U** - tereny usług;
3) **1U-P – 3U-P** - tereny usług lub produkcji;
4) **1KDZ** - teren drogi zbiorczej;
5) **1KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
6) **1WS** - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
7) **1ZP – 3ZP** - tereny zieleni urządzonej;
8) **1ZD – 2ZD** - tereny ogrodów działkowych.

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

1) przeznaczenie:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

c) zabudowa usługowa z wykluczeniem:

- 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) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 30%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,5;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30%;
6) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych lub usługowych - dachy płaskie,

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

7) wysokość zabudowy:

a) maks. 21 m, w tym wysokość budynków mieszkalnych lub usługowych – maks. 16 m,

b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 4 m;

8) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków:

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

b) umożliwiających wegetację roślin;

9) zakaz:

a) urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,

b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu;

10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, o których mowa w **§ 16**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**, z zastrzeżeniem **§ 16 pkt 3**;
11) dla działek budowlanych i budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, 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,

c) warunku, o którym mowa w **pkt. 6** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 8

Dla **terenów usług**, oznaczonych symbolami **1U – 9U**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa z wykluczeniem handlu wielkopowierzchniowego;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) dla terenów o symbolach **1U, 4U, 5U** – maks. 50%,

b) dla terenów o symbolach **2U, 6U** – maks. 30%,

c) dla terenów o symbolach **3U, 7U-9U** – maks. 40%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) dla terenów o symbolach **1U, 3U, 4U, 5U** – min. 0,01, maks. 2,5,

b) dla terenu o symbolu **2U** – min. 0,01, maks. 1,5,

c) dla terenów o symbolach **8U, 9U** – min. 0,01, maks. 2,0,

d) dla terenu o symbolu **6U** – min. 0,01, maks. 3,6,

e) dla terenu o symbolu **7U** – min. 0,01, maks. 5,0;

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

a) budynków usługowych - dachy płaskie,

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

7) wysokość zabudowy:

a) dla terenów o symbolach **1U-5U, 8U, 9U** – maks. 21 m, w tym wysokość budynków usługowych – maks. 16 m,

b) dla terenów o symbolach **6U, 7U** – maks. 49 m, w tym wysokość budynków usługowych – maks. 44 m,

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

8) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków:

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

b) umożliwiających wegetację roślin;

9) zakaz:

a) urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów sypkich, materiałów sypkich lub surowców sypkich poza budynkami,

b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu;

10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, o których mowa w **§ 16**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**, z zastrzeżeniem **§ 16 pkt 3**;
11) dla działek budowlanych i budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, 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 dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;

12) w strefie rekreacji **(sr)** na terenie o symbolu **3U**, oznaczonej na rysunku planu - wyłącznie zieleń urządzona oraz urządzenia sportu i rekreacji.

§ 9

Dla **terenów usług lub produkcji**, oznaczonych symbolami **1U-P – 3U-P**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa usługowa z wykluczeniem handlu wielkopowierzchniowego,

b) zabudowa produkcyjna;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) dla terenu o symbolu **1U-P** – maks. 90%,

b) dla terenów o symbolach **2U-P, 3U-P** – maks. 60%,

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) dla terenu o symbolu **1U-P** – min. 0,01, maks. 2,0,

b) dla terenów o symbolach **2U-P, 3U-P** – min. 0,01, maks. 1,8;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 5%;
6) geometria dachów:

a) budynków produkcyjnych - dachy płaskie,

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

7) wysokość zabudowy – maks. 17 m, w tym wysokość:

a) budynków usługowych lub produkcyjnych – maks. 12 m,

b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 4 m;

8) dla terenu o symbolu **1U-P** dopuszczenie sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
9) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków:

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

b) umożliwiających wegetację roślin;

9) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, o których mowa w **§ 16**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**, z zastrzeżeniem **§ 16 pkt 3**.
10) dla działek budowlanych i budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, 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 dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 10

Dla **terenu drogi zbiorczej**, oznaczonego symbolem **1KDZ**, ustala się:

1) przeznaczenie – droga zbiorcza;
2) szerokość fragmentu pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu od 0,5 m do 3 m;
3) wysokość zabudowy – maks. 12 m.

§ 11

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

1) przeznaczenie – droga wewnętrzna;
2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu od 7,5 m do 9 m;
3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
4) wysokość zabudowy – maks. 12 m.

§ 12

Dla **terenu wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczonego symbolem **1WS**, ustala się:

1) przeznaczenie – wody powierzchniowe;
2) dopuszczenie lokalizowania:

a) urządzeń wodnych,

b) mostków i kładek pieszych,

c) zieleni urządzonej.

§ 13

Dla **terenów zieleni urządzonej**, oznaczonych symbolami **1ZP – 3ZP**, ustala się:

1) przeznaczenie – zieleń urządzona;
2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 5%;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 60%;
4) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,01, maks. 0,05;
5) geometria dachów obiektów małej architektury - dowolna;
6) wysokość zabudowy - maks. 6 m.

§ 14

Dla **terenów ogrodów działkowych**, oznaczonych symbolami **1ZD – 2ZD**, ustala się:

1) przeznaczenie - ogrody działkowe,
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 15%;
4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 0,15;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – min. 50%;
6) geometria dachów - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, dachy płaskie;
7) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku lub altany - maks. 35 m^2;
8) wysokość zabudowy – maks. 10 m, w tym budynków, altan i wiat wolnostojących:

a) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych – maks. 5 m,

b) dla dachów płaskich – maks. 4 m;

9) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, o których mowa w **§ 16**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7** z zastrzeżeniem **§ 16 pkt 3**;
10) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w pkt. **1 – 8**.

Rozdział 3.
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI, USTALENIA DOTYCZĄCE KSZTAŁTOWANIA ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE MIEJSC DO PARKOWANIA

§ 15

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz zlokalizowanych poza obszarem planu.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu **1U-P** poprzez drogę wewnętrzną na terenie oznaczonym symbolem **3U**.

3. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów z zachowaniem minimalnych wskaźników:

1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 miejsca na lokal mieszkalny, w tym miejsca w garażu;
2) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 1 miejsce na lokal mieszkalny, w tym miejsca w garażu;
3) dla usług zdrowia i opieki medycznej:

a) 2 miejsca na 50 m^2 powierzchni użytkowej,

b) 2 miejsca na 3 miejsca pracy;

4) dla zabudowy usługowej z zakresu opieki i pomocy społecznej - 1 miejsce na 2 miejsca pracy,
5) dla usług turystyki, w tym moteli, hoteli, pensjonatów:

a) 1 miejsce na 40 m^2 powierzchni użytkowej,

b) 2 miejsca na 3 miejsca pracy;

6) dla usług biurowych i administracji - 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
7) dla handlu bez samoobsługi i aptek - 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
8) dla handlu z samoobsługą:

a) 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni użytkowej,

b) 1 miejsce na 3 miejsca pracy,

c) 1 miejsce parkingowe dla samochodu realizującego dostawy, lecz nie mniej niż 2 miejsca;

9) dla usług gastronomii:

a) 1 miejsce na 40 m^2 powierzchni użytkowej,

b) 2 miejsca na 3 miejsca pracy;

10) dla usług nauki i edukacji:

a) przedszkoli i żłobków – 1 miejsce na 40 m^2 powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce na 2 miejsca pracy,

b) szkół – 1 miejsce na 100 m^2 powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce na 2 miejsca pracy;

11) dla stacji obsługi pojazdów i warsztatów samochodowych – 2 miejsca dla samochodów do 3,5 t i 1 miejsca dla pozostałych pojazdów;
12) dla myjni samochodowych – 2 miejsca na 6 miejsca pracy;
13) dla hurtowni, magazynów, składów budowlanych:

a) 1 miejsce na 200 m^2 powierzchni użytkowej,

b) 1 miejsce na 2 miejsca pracy,

c) 1 miejsce dla samochodu realizującego dostawy na 500 m^2 powierzchni użytkowej;

14) dla pozostałych usług – 1 miejsce na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 stanowisko;
15) dla zabudowy produkcyjnej – 1 miejsce na 2 miejsca pracy, lecz nie mniej niż 1 miejsce.

4. Ustala się nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla rowerów z zachowaniem minimalnych wskaźników:

1) dla zabudowy wielorodzinnej – 1 stanowisko na 4 lokale mieszkalne,
2) dla pozostałych usług – 1 stanowisko na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 stanowisko.

5. Ustala się nakaz bilansowania liczby miejsc parkingowych wyłącznie w ramach terenu lub działki budowlanej.

6. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż

1) stanowisko – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 6-15;
2) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 16-40;
3) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 41-100;
4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

7. Ustala się następujące sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 3** w formie: parkingów podziemnych, terenowych, wielopoziomowych, wbudowanych w budynki, na dachach budynków.

8. W przypadku zmiany sposobu użytkowania istniejących w dniu wejścia planu w życie lokali użytkowych na inne funkcje – możliwość odstąpienia od nakazu zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów, wynikającego z niniejszego paragrafu.

9. 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.

Rozdział 4.
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 16

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. 4** i **5**;
2) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
3) maksymalna wysokość obiektów liniowych 35 m;
4) dla nowych, przebudowywanych lub rozbudowywanych podziemnych sieci lub obiektów liniowych nakaz uwzględnienia możliwości realizacji szpalerów drzew przyulicznych;
5) w zakresie **bezprzewodowej łączności** - lokalizacja wyłącznie:

a) infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu na terenach oznaczonych symbolami: **1MNW-MW-U, 2U – 7U, 1ZD – 2ZD,**

b) urządzeń technicznych wraz z konstrukcją wsporczą na dachach budynków na pozostałych terenach;

6) 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;
7) 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;
8) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych**:

a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, z dopuszczeniem dla terenów o symbolach **1ZD – 2ZD** odprowadzania do terenów wód powierzchniowych śródlądowych,

b) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, oznaczonej na mapie zasadniczej,

c) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem odpowiedniego zabezpieczenia przed odprowadzeniem wód o natężeniu większym niż przepustowość nominalna sieci i urządzeń, w szczególności poprzez stosowanie odpowiednich urządzeń chłonnych lub retencyjnych regulujących natężenie odprowadzanych wód do sieci;

9) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dostawy z:

a) sieci ciepłowniczej, w tym z istniejących sieci oznaczonych na mapie zasadniczej,

b) indywidualnych źródeł ciepła,

c) odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych,

d) sieci gazowej,

e) sieci elektroenergetycznej;

10) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dostawy z:

a) sieci elektroenergetycznej, w tym linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, oznaczonych na mapie zasadniczej;

b) odnawialnych źródeł energii, w tym z układów hybrydowych;

11) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dostawy z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów, oznaczonych na mapie zasadniczej;

12) w zakresie **telekomunikacji** – dostęp do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
13) 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 2022 r. poz. 2519 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 2022 r. poz. 699 z późn. zm.).

Rozdział 5.
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

§ 17

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) obowiązuje zakaz lokalizacji:

a) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności ryzyka wystąpienia poważnych awarii przemysłowych w rozumieniu przepisów ustawy 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.),

b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na *środowisko, w rozumieniu* 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. 2022, poz. 1029 z późn. zm.);

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 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.), na terenach o symbolach:

a) **1U – 9U:**

- dla usług zdrowia i pomocy społecznej – jak dla „terenów domów opieki społecznej”,
- dla usług nauki i edukacji - jak dla „terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”,

b) **1MNW-MW-U** – jak dla „terenów mieszkaniowo-usługowych”.

Rozdział 6.
SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

§ 18

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) dla terenów o symbolach: **1U, 1MNW-MW-U**:

a) szerokość frontów działek – min. 16 m,

b) powierzchnia działek – min. 400 m²;

2) dla terenów o symbolach: **2U – 9U, 1U-P – 3U-P**:

a) szerokość frontów działek – min. 20 m,

b) powierzchnia działek – min. 800 m²;

3) dla terenów nie wymienionych w **pkt. 1 - 2** nie ustala się powierzchni działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości;

4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 20% lub zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

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

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

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

§ 19

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

Rozdział 8.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 20

W obszarze planu ustala się tereny inwestycji celu publicznego, oznaczone symbolami **1KDZ, 1ZP – 3ZP.**

§ 21

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 22

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

Przewodnicząca Rady
Miasta Tychy

Barbara Konieczna

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LII/982/23 RADY MIASTA TYCHY Z DNIA 31 SIERPNIA 2023 R.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE ULICY BUDOWLANYCH I ULICY BPA. BURSCHEGO W TYCHACH

RYSUNEK PLANU — SKALA 1 : 1000

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH 2000 (strefa VI) – EPSG2177

0 25 50

LEGENDA:

- granice obszaru planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MNW-MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- U - tereny usług
- U-P - tereny usług lub produkcji
- KDZ - teren drogi zbiorczej
- KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- ZD - tereny ogrodów działkowych
- (SC) - strefa rekreacji

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- istniejąca sieć gazowa średniego ciśnienia
- M0682 - istniejące stacje elektroenergetyczne SN/nN

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

granice obszaru

ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ. KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW

- U - obszary usługowe
- ZD - obszary ogrodów działkowych
- ZU - obszary zieleni o funkcji rekreacyjnej i sportowej
- KD, - obszary dróg i placów (w klasach: S(GP), GP, G, Z, L, D)

PRZESTRZENIE PUBLICZNE
O ZNACZENIU OGÓLNOMIEJSKIM

ważniejsze ciągi (powiązania) piesze

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO

KLASYFIKACJA FUNKCJONALNA DRÓG PUBLICZNYCH:

KDZ - droga zbiorcza
KDG - droga główna
POZOSTAŁE
trasy rowerowe istniejące, planowane

OCHRONA ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW ORAZ OCHRONA PRZYRODY

TERENY GÓRNICZE I FILARY OCHRONNE

FO. obszary, dla których w złożu kopaliny wyznacza się filar ochronny

OZNACZENIA INFORMACYJNE

cieki i zbiorniki wodne

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 październiku 2022 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LII/982/23

Rady Miasta Tychy

z dnia 31 sierpnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Budowlanych i ulicy Bpa. Burschego w Tychach

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 25 kwietnia 2023 do 25 maja 2023 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Budowlanych i ulicy Bpa. Burschego w Tychach, w wyznaczonym terminie (to jest do 9 czerwca 2023 r.), wniesiono następujące uwagi, które zostały rozstrzygnięte zgodnie z ust.2:

1) Uwagi, złożone w dniu 7 czerwca 2023 r. przez Tower Investment SA i Tower Investment Sp. z. o. o. z siedzibą na Placu Małachowskiego 2, 00-066 Warszawa (pismo z dnia 6 czerwca 2023 r.), dotyczące:

a) dopuszczenia dla działek o numerach: 1744/52, 1745/22, 1543/52, 1544/52, na terenie oznaczonym symbolem **7U** przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, niezależnie od dopuszczonej na tym terenie zabudowy usługowej,

b) wprowadzenia dla terenów oznaczonych symbolami **U-P** nakazów dotyczących rozwiązań projektowych mających na celu ograniczenie wpływu na tereny sąsiednie,

c) wprowadzenia dla terenów oznaczonych symbolami **U-P** nakazów dotyczących wymogów mających na celu ograniczenie wpływu na środowisko,

d) zwiększenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla terenów oznaczonych symbolami **U-P** z 5% na 15%,

e) wprowadzenia zapisów chroniących i dających możliwość rozwoju funkcji edukacyjnej dla terenu na którym znajduje się szkoła, oznaczonego symbolem **3U;**

f) wprowadzenia zapisów umożliwiających realizację inkubatorów przedsiębiorczości w ramach specjalnej strefy ekonomicznej, która znajduje się na obszarze objętym planem miejscowym,

g) dopuszczenia na terenie drogi wewnętrznej oznaczonym symbolem **1KR** możliwości realizacji drogi publicznej,

h) wprowadzenia dla terenu oznaczonego symbolem **7U** dopuszczonej maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej 80%,

i) wprowadzenia dla terenu oznaczonego symbolem **7U** dopuszczonej liczby kondygnacji nadziemnych 12;

2) Uwagi, złożone w dniu 9 czerwca 2023 r. przez Daleo Sp. z. o. o. z siedzibą na ul. Budowlanych 59, 43-100 Tychy (pismo z dnia 9 czerwca 2023 r.), odnoszące się do działek o numerach: 1749/87, 1997/87, 1284/90, 1999/90, 2041/87, 2043/87, 2039/87, na terenie oznaczonym symbolem **4U**, dotyczące:

a) dopuszczenia przeznaczenia pod zabudowę produkcyjną, niskoemisyjną, handel, hotele, pensjonaty,

b) zmiany lokalizacji nieprzekraczalnej linii zabudowy na 3 m od granicy działki,

c) zwiększenia dopuszczonej maksymalnej wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z 50% na 80%,

d) zwiększenia dopuszczonego maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy z 2,5 na 3,6,

e) zwiększenia maksymalnej wysokości budynków usługowych z 16 m na 21 m,

f) wykreślenia zakazu urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,

g) wykreślenia zakazu lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży w pasie o szerokości 10 m od linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu;

3) Uwagi, złożone w dniu 9 czerwca 2023 r. przez Tomotiv Tomasz Hajduga i Auto Serwis Blacharski Edward Hajduga z siedzibą przy ul. Budowlanych 156, 43-100 Tychy (pismo z dnia 9 czerwca 2023 r.), dotyczące:

a) dopuszczenia dla działki o numerze 1620/87, na terenie oznaczonym symbolem **3U** przeznaczenia dodatkowo pod zabudowę handlową, produkcyjną, niskoemisyjną,

b) zwiększenia dla działki o numerze 1620/87, na terenie oznaczonym symbolem **3U** dopuszczonej maksymalnej wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z 40% na 80%,

c) zwiększenia dla działki o numerze 1620/87, na terenie oznaczonym symbolem **3U** dopuszczonego maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy z 2,0 na 3,6,

d) dopuszczenia dla działki o numerze 2020/55, na terenie oznaczonym symbolem **1U-P** przeznaczenia dodatkowo pod zabudowę handlową, magazynową.

2. Rada Miasta Tychy postanowiła uwagi o których mowa w ust. 1 rozstrzygnąć w następujący sposób:

1) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. a**, ponieważ w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy wskazane działki znajdują się w obszarze oznaczonym symbolem **U** – obszary usługowe, dla którego nie jest dopuszczona zabudowa mieszkaniowa. Zgodnie z Art. 15 ust. 1 oraz Art. 20 u.p.z.p, projekt planu miejscowego sporządza się zgodnie z zapisami studium i plan nie może naruszać ustaleń studium.
2) **odrzucić uwagę,** o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. b** ponieważ przyjęte przeznaczenie dla tego terenu jest zgodne ze stanem istniejącym, a obszar jest w całości i od wielu lat zainwestowany jako tereny produkcyjno-usługowe. W planie ujęto zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności ryzyka wystąpienia poważnych awarii przemysłowych w rozumieniu przepisów ustawy 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.), oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu 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. 2022, poz. 1029 z późn. zm.).Rozwiązania techniczne, ograniczające negatywny wpływ prowadzonej na tych terenach działalności gospodarczej wykraczają po za kompetencje planu i mogą zostać nakazane na podstawie przepisów z zakresu ochrony środowiska.
3) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. c**, ponieważ plan zawiera odpowiednie zapisy dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody (ust. 2 pkt 2).
4) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. d**, ponieważ przyjęte parametry i wskaźniki zostały przyjęte na podstawie analiz obszaru objętego planem miejscowym i jego sąsiedztwa oraz istniejących uwarunkowań.
5) **odrzucić jako bezprzedmiotową uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. e**, ponieważ plan miejscowy określa dla trenu oznaczonego symbolem **3U** przeznaczenie pod zabudowę usługową z wykluczeniem handlu wielkopowierzchniowego. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w katalogu przeznaczeń dla symbolu **U** mieszczą się również usługi nauki i edukacji i plan zapewnia możliwość modernizacji i rozwoju budynków szkolnych. W projekcie planu wyodrębniono również strefę rekreacji obejmującą istniejącą zieleń przed wejściem do szkoły, w celu jej ochrony i ograniczenia oddziaływania ruchu komunikacyjnego na teren szkolny. Jednocześnie zapisy planu nie ograniczają funkcjonowania innych usług towarzyszących, zlokalizowanych w tym terenie.
6) **odrzucić jako bezprzedmiotową uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. f**, ponieważ tego rodzaju ustalenia nie leżą w kompetencjach planu miejscowego. Zakres rzeczowy ustaleń niniejszego planu miejscowego wynika z analizy dyspozycji art. 15 u.p.z.p.

7) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. g**, ponieważ droga w stanie istniejącym pełni funkcję dojazdu wewnętrznego, służy do obsługi wyłącznie terenów do niej przylegających i jest zamknięta szlabanami z dwóch stron. Ponadto przekształcenie tej drogi w komunikacje publiczną nie ma uzasadnienia, ponieważ umożliwiałaby ona przejazd z ulicy Burschego do ulicy Budowlanych na niewielkim odcinku, na którym funkcjonuje komunikacja publiczna obsługująca teren w sposób wystarczający.
8) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. h**, ponieważ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy dla obszarów oznaczonych symbolem **U** – obszary usługowe, nie dopuszcza możliwości zabudowy w 80% powierzchni działki budowlanej.
9) **odrzucić jako bezprzedmiotową uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. i**, ponieważ ustalenia planu miejscowego nie obejmują liczby kondygnacji. Ustalona maksymalna wysokość budynków określona w metrach zgodnie z przepisami umożliwia realizację wnioskowanej liczby kondygnacji.
10) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 2 lit. a**, w części dopuszczenia na terenie **4U** funkcji produkcyjnej. Teren znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu szkolnego, istniejącej na nim zieleni umożliwiającej rekreację, a także przy miejskiej ulicy publicznej, chodniku i ścieżce rowerowej. W pozostałej części uwagę można uznać za bezzasadną, ponieważ z katalogu usług dopuszczonych na terenie **4U** wykluczono jedynie handel wielkopowierzchniowy, co oznacza, iż można tu realizować wnioskowaną zabudowę handlową, hotele i pensjonaty.
11) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 2 lit. b**, ponieważ teren znajduje się w wewnętrznym łuku zakrętu ulicy Burschego i zbytnie przysunięcie zabudowy do linii rozgraniczającej mogłoby ograniczyć widoczność w tym miejscu. Ponadto, przyjęta w projekcie linia zabudowy nawiązuje do linii zabudowy na działce sąsiedniej i nie ogranicza nadmiernie możliwości zagospodarowania nieruchomości uwagodawcy.
12) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 2 lit. c**, ponieważ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy dla obszarów oznaczonych symbolem **U** – obszary usługowe, nie dopuszcza możliwości zabudowy w 80% powierzchni działki budowlanej.
13) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 2 lit. d**, ponieważ ustalony wskaźnik został przyjęty na podstawie analiz terenu w odniesieniu do kierunków rozwoju przestrzennego obszaru planu oraz uwarunkowań wynikających ze stanu faktycznego, w tym istniejącego zagospodarowania.
14) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 2 lit. e**, ponieważ ustalona wysokość została przyjęta na podstawie analiz terenu w odniesieniu do kierunków rozwoju przestrzennego obszaru planu oraz uwarunkowań wynikających ze stanu faktycznego, w tym istniejącego zagospodarowania. Budynki zlokalizowane na terenie **4U** w stanie istniejącym mają ok. 5,5 m wysokości i ustalone w projekcie planu maksymalne 16 m wysokości daje wnioskodawcy duże możliwości rozwoju zabudowy.
15) **przyjąć w części uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 2 lit. f**, ponieważ ograniczono wymieniony zakaz wyłącznie do urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów sypkich, materiałów sypkich lub surowców sypkich poza budynkami.
16) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 2 lit. g**, ponieważ zapis ten ma na celu uporządkowanie zabudowy od strony drogi publicznej. Projekt planu ma zapobiec tworzeniu sie pierwszej linii zabudowy przez obiekty towarzyszące i pomocnicze, często o niskich walorach estetycznych. Zgodnie z u.p.z.p, zadaniem planu miejscowego jest m. in. ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego.
17) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 3 lit. a**, w części dopuszczenia na terenie **3U** funkcji produkcyjnej, ponieważ dużą część tego terenu zajmuje obiekt szkolny, wraz z zielenią umożliwiającą rekreację. W pozostałej części uwagę można uznać za bezzasadną, ponieważ z katalogu usług dopuszczonych na terenie **3U** wykluczono jedynie handel wielkopowierzchniowy. Oznacza to, iż można tu realizować wnioskowaną zabudowę handlową, z zastrzeżeniem wykluczenia tzw. handlu wielkopowierzchniowego, to znaczy powyżej 2000 m^2 powierzchni handlowej.
18) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 3 lit. b**, ponieważ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy dla obszarów oznaczonych symbolem **U** – obszary usługowe, nie dopuszcza możliwości zabudowy w 80% powierzchni działki budowlanej.
19) **przyjąć w części uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 3 lit. c**, ponieważ zwiększono maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy z 2,0 na 2,5. Wskaźnik został ustalony na podstawie analiz terenu w odniesieniu do kierunków rozwoju przestrzennego obszaru planu oraz uwarunkowań wynikających ze stanu faktycznego, w tym istniejącego zagospodarowania.

20) **odrzucić jako bezprzedmiotową uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt d**, ponieważ wnioskowane funkcje mieszczą się w katalogu dopuszczonych przeznaczeń w planie miejscowym dla tego terenu, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LII/982/23

Rady Miasta Tychy

z dnia 31 sierpnia 2023 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 2023 r., poz. 977) 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 ulicy Budowlanych i ulicy Bpa. Burschego w Tychach należy wydzielenie i wykup gruntów pod poszerzenie drogi publicznej w terenie o symbolu **1KDZ**;
2) inwestycje wymienione w pkt. 1 będą finansowane z budżetu Gminy Tychy;
3) jako źródło finansowania dopuszcza się również środki zewnętrzne.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LII/982/23

Rady Miasta Tychy

z dnia 31 sierpnia 2023 r.

Zalacznik4.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 2023 r. poz. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę