UCHWAŁA NR III/54/24
RADY MIASTA TYCHY

z dnia 20 czerwca 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Dzwonkowej, Jaskrów i Marzanny w Tychach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) 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 z późn. zm.), w związku z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Przestrzennej i Infrastruktury,

Rada Miasta Tychy
stwierdza,

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Dzwonkowej, Jaskrów i Marzanny 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 ul. Dzwonkowej, Jaskrów i Marzanny 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. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
   7) Rozdział 7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
   8) Rozdział 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
   9) Rozdział 9. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
   10) Rozdział 10. Przepisy końcowe.
2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 5, 7 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 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. 15,6 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację Uchwały Nr XLIX/914/23 Rady Miasta Tychy z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Dzwonkowej, Jaskrów i Marzanny w Tychach.

§ 4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

1) obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:

a) granica obszaru planu,

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

c) nieprzekraczalne linie zabudowy,

d) numer oraz symbol literowy terenu o przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania ustalonych w planie - zgodnie z **§ 6** i oznaczeniem na rysunku planu,

e) strefa sanitarna od cmentarza – 50 m,

f) strefa sanitarna od cmentarza – 150 m;

2) informacyjne:

a) stanowisko archeologiczne nr AZP 101-47/4,

b) gazociąg wysokiego ciśnienia DN300 PN 2,5 MPa,

c) istniejące wodociągi magistralne Ø 1400 i Ø 1600,

d) strefa kontrolowana gazociągu DN300 PN 2,5 MPa,

e) granica strefy sanitarnej od cmentarza – 50 m,

f) granica strefy sanitarnej od cmentarza – 150 m.

§ 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 wyróżniającym ją spośród innych terenów;
3) **zabudowa** – obiekt budowlany lub obiekty budowlane, w tym budynek lub zespół budynków, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, w tym drogami wewnętrznymi, dojazdami,

garażami, budynkami gospodarczymi, parkingami, zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:

a) podziemnych obiektów budowlanych, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, parkingów terenowych, schodów zewnętrznych, pochylni,

b) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość maks. 1,5 m;

5) **powierzchnia zabudowy budynku** – 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. 2022, poz. 1679 z późn. zm.);
6) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu w granicach działki budowlanej zajęta przez budynki (powierzchnia zabudowy budynków) lub inne obiekty budowlane, w szczególności takie jak: altany, wiaty, garaże, tymczasowe obiekty budowlane;
7) **wysokość budynku** – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225);
8) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°,
9) **przepisy odrębne** – przepisy obowiązujących ustaw, innych niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z aktami wykonawczymi.

§ 6

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

1) **1MN-U** i **2MN-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
2) **1MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
3) **1UH-RZM** – teren usług handlu lub zabudowy zagrodowej;
4) **1RN-RZM** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zabudowy zagrodowej;
5) **1IKP** – teren pompowni ścieków;
6) **1KDL** – teren drogi lokalnej.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu

§ 7

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**, oznaczonych symbolami **1MN-U** i **2MN-U**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;

b) tereny usług z wykluczeniem:

- usług handlu hurtowego,

- usług handlu wielkopowierzchniowego;

2) w zabudowie, o której mowa w **pkt. 1 lit. a**, dopuszcza się usługi: handlu detalicznego, rzemieślnicze, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, biurowe i administracji;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) udział powierzchni zabudowy – maks. 30%;
5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku w zabudowie:

a) wolnostojącej – maks. 250 m^2,

b) bliźniaczej – maks. 150 m^2;

6) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,05, maks. 0,7;
7) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 35%;
8) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42° z zastrzeżeniem **lit. b**,

b) budynków mieszkalnych o wysokości do 5 m lub ich części o wysokości do 5 m – dopuszczenie dachów płaskich,

c) budynków innych niż wymienione w **lit. a i b** oraz wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych:

- dachy płaskie,
- dachy jednospadowe, dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 42°;

9) wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych i usługowych – maks. 9,0 m,

b) budowli – maks. 6,0 m;

10) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych:

a) w kolorach grafitowym, brązowym lub naturalnej dachówki ceramicznej,

b) umożliwiających wegetację roślin,

c) zespolonych z instalacją odnawialnego źródła energii wykorzystującego energię promieniowania słonecznego;

11) dla elewacji budynków ustala się:

a) w zakresie materiałów – dopuszczenie stosowania wyłącznie: ceramiki, tynków, kamienia naturalnego, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła, stopów stali nierdzewnych, deski elewacyjnej za wyjątkiem deski wykonanej z polichlorku winylu (PCW), a także materiałów umożliwiających wegetację roślin;

b) w zakresie kolorystyki tynków – dopuszczenie stosowania wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL, dla co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji:

- odcieni bieli o numerach: 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016,
- odcieni szarości i beży o numerach: 1000 – 1002, 1013 – 1015, 9001, 1019, 7001, 7004, 7030, 7032, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018;

12) w przypadku zabudowy bliźniaczej, dopuszczenie lokalizowania budynku w granicy działki, w styku z budynkiem zlokalizowanym na działce sąsiedniej;
13) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 14**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 - 8**, **10** i **11**;
14) dla terenu oznaczonego symbolem **2MN-U** – w strefach sanitarnych od cmentarza, nakaz uwzględnienia uwarunkowań, o których mowa w **§ 17 pkt. 2**;
15) zakaz lokalizacji:

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

b) warsztatów, w tym samochodowych, blacharskich i lakierniczych, usług obsługi pojazdów, w tym myjni samochodowych,

c) usług powodujących ponadnormatywne uciążliwości związane z emisją substancji, energii oraz hałasu,

d) tymczasowych obiektów budowlanych i budynków gospodarczych w pasie o szerokości 10,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu,

e) wykonanych z blachy falistej lub blachy trapezowej: tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych, garaży,

f) zespołu garaży powyżej 2 stanowisk parkingowych,

g) przeznaczonych na wynajem garaży wolnostojących lub w zespołach;

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

a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1 - 11** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

b) warunków określonych w **pkt. 8** i **10 lit. a** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym;

17) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej:

a) wolnostojącej – dla każdego budynku – min. 600 m^2,

b) bliźniaczej – dla każdego budynku – min. 300 m^2.

§ 8

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

1) przeznaczenie:

a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) teren usług z wykluczeniem:

- usług handlu hurtowego,

- usług handlu wielkopowierzchniowego;

2) w zabudowie, o której mowa w **pkt. 1 lit. a**, dopuszcza się usługi: handlu detalicznego, rzemieślnicze, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, biurowe i administracji;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) udział powierzchni zabudowy – maks. 35%;
5) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,1, maks. 1,0;
6) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 35%;
7) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42° z zastrzeżeniem **lit. b**,

b) budynków mieszkalnych o wysokości do 5 m lub ich części o wysokości do 5 m – dopuszczenie dachów płaskich,

c) budynków innych niż wymienione w **lit. a i b** oraz wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych:

- dachy płaskie,

- dachy jednospadowe, dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 42°;

8) wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych i usługowych – maks. 9,0 m,

b) budowli – maks. 6,0 m;

9) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych:

a) w kolorach grafitowym, brązowym lub naturalnej dachówki ceramicznej,

b) umożliwiających wegetację roślin,

c) zespolonych z instalacją odnawialnego źródła energii wykorzystującego energię promieniowania słonecznego;

10) dla elewacji budynków ustala się:

a) w zakresie materiałów – dopuszczenie stosowania wyłącznie: ceramiki, tynków, kamienia naturalnego, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła, stopów stali nierdzewnych, deski elewacyjnej za wyjątkiem deski wykonanej z polichlorku winylu (PCW), a także materiałów umożliwiających wegetację roślin;

b) w zakresie kolorystyki tynków – dopuszczenie stosowania wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL, dla co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji:

- odcieni bieli o numerach: 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016,

- odcieni szarości i beży o numerach: 1001, 1002, 1013 – 1015, 9001, 1019, 7001, 7004, 7030, 7032, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018;

11) zakaz lokalizacji:

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

b) warsztatów, w tym samochodowych, blacharskich i lakierniczych, usług obsługi pojazdów, w tym myjni samochodowych,

c) usług powodujących ponadnormatywne uciążliwości związane z emisją substancji, energii oraz hałasu,

d) tymczasowych obiektów budowlanych i budynków gospodarczych w pasie o szerokości 10,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu,

e) wykonanych z blachy falistej lub blachy trapezowej: tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych, garaży,

f) zespołu garaży powyżej 2 stanowisk parkingowych,

g) przeznaczonych na wynajem garaży wolnostojących lub w zespołach;

12) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 14**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 - 7**, **9** i **10**;

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

a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1 - 10** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

b) warunków określonych w **pkt. 7** i **9 lit. a** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym.

§ 9

Dla **terenu usług handlu lub zabudowy zagrodowej**, oznaczonego symbolem **1UH-RZM**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) teren usług handlu,

b) teren zabudowy zagrodowej;

2) udział powierzchni zabudowy dla zabudowy – maks. 10%;

3) nadziemna intensywność zabudowy dla zabudowy:

a) usługowej – min. 0,05, maks. 0,3,

b) związanej z rolnictwem – min. 0,001, maks. 0,2;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 50%;

5) geometria dachów budynków:

a) mieszkalnych – dachy dwuspadowe i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°,

b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: od 20° do 42°;

6) wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych i usługowych – maks. 9,0 m,

b) budynków związanych z rolnictwem – maks. 10,0 m,

c) budowli – maks. 6,0 m;

7) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych:

a) w kolorach grafitowym, brązowym lub naturalnej dachówki ceramicznej,

b) umożliwiających wegetację roślin,

c) zespolonych z instalacją odnawialnego źródła energii wykorzystującego energię promieniowania słonecznego;

8) zakaz lokalizacji:

a) warsztatów, w tym samochodowych, blacharskich i lakierniczych, usług obsługi pojazdów, w tym myjni samochodowych,

b) usług powodujących ponadnormatywne uciążliwości związane z emisją substancji, energii oraz hałasu,

c) wykonanych z blachy falistej lub blachy trapezowej: tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych, garaży,

d) baz transportowych,

e) budynków inwentarskich,

g) przeznaczonych na wynajem garaży wolnostojących lub w zespołach;

19) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 14**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 - 5**, **7** i **8**;
10) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:

a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1 - 7** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

b) warunków określonych w **pkt. 5** i **7 lit. a** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym.

§ 10

Dla **terenu rolnictwa z zakazem zabudowy lub zabudowy zagrodowe**j, oznaczonego symbolem **1RN-RZM**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) terenu rolnictwa z zakazem zabudowy:

- teren gruntów ornych oraz upraw,

- teren łąk i pastwisk,

b) teren zabudowy zagrodowej;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) udział powierzchni zabudowy – maks. 10%;
4) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,001, maks. 0,2;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 80%;
6) geometria dachów budynków:

a) mieszkalnych – dachy dwuspadowe i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°,

b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: od 20° do 42°;

7) wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych – maks. 9,0 m,

b) budynków związanych z rolnictwem – maks. 10,0 m,

c) budowli – maks. 5,0 m;

8) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych:

a) w kolorach grafitowym, brązowym lub naturalnej dachówki ceramicznej,

b) umożliwiających wegetację roślin,

c) zespolonych z instalacją odnawialnego źródła energii wykorzystującego energię promieniowania słonecznego;

9) zakaz lokalizacji:

a) tymczasowych obiektów budowlanych i budynków gospodarczych w pasie o szerokości 10,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu,

b) wykonanych z blachy falistej lub blachy trapezowej: tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych, garaży,

c) budynków inwentarskich;

10) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 14**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 - 6**, i **8 lit. a)**;
11) uwzględnienie zasad ochrony stanowiska archeologicznego, zgodnie z **§ 16**;
12) w strefie sanitarnej od cmentarza, nakaz uwzględnienia uwarunkowań, o których mowa w **§ 17 pkt. 2**;
13) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:

a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1 - 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

b) warunków określonych w **pkt. 6** i **8 lit. a** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym.

§ 11

Dla **terenu pompowni ścieków**, oznaczonego symbolem **1IKP**, ustala się:

1) przeznaczenie – teren pompowni ścieków;
2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) udział powierzchni zabudowy – maks. 60%;
4) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 0,6;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 5%;
6) geometria dachów budynków – dowolna;
7) wysokość zabudowy – maks. 18 m;
8) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej.

§ 12

Dla **terenu drogi lokalnej**, oznaczonego symbolem **1KDL**, ustala się:

1) przeznaczenie – teren drogi lokalnej;
2) parametry:

a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – od 9,0 m do 24,0 m,

b) pozostałe parametry techniczne – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

Rozdział 3.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustalenia dotyczące kształtowania zagospodarowania terenu w zakresie miejsc do parkowania

§ 13

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

2. Ponadto dla terenu **1UH-RZM** ustala się obsługę komunikacyjną poprzez drogę wewnętrzną na terenach oznaczonych symbolami **1MN-U** i **1RN-RZM**.

3. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów oraz rowerów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:

1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 miejsca na mieszkanie;
2) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych:

a) 1,25 miejsca na mieszkanie,

b) 1 miejsce postojowe rowerowe na 4 mieszkania;

2) dla budownictwa publicznego, socjalnego, mieszkań dla emerytów:

a) 0,5 miejsca na 1 mieszkanie,

b) 1 miejsce postojowe rowerowe na 4 mieszkania;

3) dla domów dla starszych ze stałą opieką:

a) 1 miejsce na 5 osób,

b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy,

c) 1 miejsce postojowe rowerowe na 4 mieszkania;

4) dla moteli, hoteli, pensjonatów:

a) 1 miejsce na 2 pokoje,

b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy,

c) 1 miejsce postojowe rowerowe na 3 stanowiska pracy;

5) dla administracji, usług, indywidualnych biur, agencji reklamowych, biur nieruchomości, serwisów naprawczych sprzętu elektronicznego i AGD, szewców, poczty, studiów radiowych i TV:

a) 1 miejsce na 20 m^2 powierzchni użytkowej,

b) 1 miejsce postojowe rowerowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej;

6) dla obiektów biurowych wielofunkcyjnych, biur księgowych, projektowych, kancelarii, instytucji finansowych, ubezpieczeń:

a) 1 miejsce na 20 m^2 powierzchni użytkowej (dla biur przeznaczonych pod wynajem) lub 1 miejsca na 2 osoby zatrudnione (dla biur inwestora),

b) 1 miejsce postojowe rowerowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej;

7) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych:

a) 1 miejsce na 20 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,

b) 1 miejsce postojowe rowerowe;

8) dla centr konferencyjnych – 1 miejsce postojowe na 10 m^2 powierzchni użytkowej;
9) dla stacji paliw

a) 1 miejsce na 30 m^2 powierzchni zabudowy,

b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;

10) dla sklepów bez samoobsługi oraz aptek:

a) 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni handlowej, ale nie mniej niż 2 miejsca,

b) 1 miejsce postojowe rowerowe na 50 m^2 powierzchni handlowej, ale nie mniej niż 2;

11) dla supermarketów:

a) 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni handlowo-magazynowej,

b) 1 miejsce dla samochodu realizującego dostawy,

c) 1 miejsce na 3 stanowiska pracy,

d) 1 miejsce postojowe rowerowe na 75 m^2 powierzchni handlowo-magazynowej;

12) dla hurtowni, składów budowlanych, centrów ogrodniczych, centrów logistycznych:

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

b) 1 miejsce dla samochodów ciężarowych 500 m^2 powierzchni użytkowej,

c) 1 miejsce na 2 stanowiska pracy,

d) 1 miejsce postojowe rowerowe na 4 stanowiska pracy;

13) dla salonów samochodowych i autokomisów:

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

b) 1 miejsca dla TIR na 1500 m^2 powierzchni użytkowej i ekspozycji;

14) dla restauracji i kawiarni:

a) 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne,

b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy,

c) 1 miejsce postojowe rowerowe na 8 miejsc konsumpcyjnych;

15) dla barów, klubów i dyskotek – 1 miejsce na 30 m^2 powierzchni użytkowej;

16) dla kościołów i kaplic:

a) 1 miejsce na 60 m^2 powierzchni użytkowej,

b) 1 miejsce postojowe rowerowe na 120 m^2 powierzchni użytkowej;

17) dla domów parafialnych:

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

b) 2 miejsca postojowe rowerowe;

17) dla przychodni i gabinetów lekarskich:

a) 2 miejsca na 1 gabinet,

b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy,

c) 1 miejsce postojowe rowerowe na 1 gabinet;

16) dla przedszkoli i żłobków:

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

b) 1 miejsce na 2 stanowiska pracy,

c) 1 miejsce postojowe rowerowe na 40 m^2 powierzchni użytkowej;

17) dla pozostałych usług:

a) 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce,

b) 1 miejsce postojowe rowerowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej.

4. Ustala się sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 3**, w formie: parkingów terenowych, nadziemnych, podziemnych wbudowanych w budynki lub na dachach budynków, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w **Rozdziale 2**.

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

6. Ustala się obowiązek bilansowania liczby miejsc parkingowych dla rowerów w odległości nie większej niż 10 m od wejścia do budynku za wyjątkiem miejsc realizowanych w budynku.

7. 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 2024 r. poz. 320), 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 liczba wszystkich miejsc wynosi więcej niż 100.

Rozdział 4.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14

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

1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub liniowych oraz podziemnych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
2) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu, z zastrzeżeniem **pkt. 4**;
3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej do 500 kW;
4) w zakresie **bezprzewodowej łączności publicznej** – dopuszczenie wyłącznie urządzeń technicznych wraz z konstrukcją wsporczą na dachach budynków;
5) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie **ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** – dostawy wody z sieci wodociągowej;
6) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzenia do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej;
7) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych –** zagospodarowanie całości lub części wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych, z dopuszczeniem odprowadzania do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, w tym do istniejących kanałów, 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;
8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dostawy:

a) z indywidualnych źródeł ciepła,

b) z zewnętrznej sieci ciepłowniczej,

c) z odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych,

d) z sieci elektroenergetycznej;

9) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dostawy z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym:

a) sieci elektroenergetycznej, w tym istniejących linii elektroenergetycznych niskiego napięcia,

b) z odnawialnych źródeł energii,

10) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dostawy z sieci gazowej;
11) w zakresie **telekomunikacji** – dostęp do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej;

12) w zakresie **gospodarki odpadami**:

a) nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 39.) oraz uchwałami Rady Miasta regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi,

b) nakaz postępowania z odpadami zgodnie z ustawą z 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.).

Rozdział 5.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 15

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:

a) zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, o których mowa w **Rozdziale 2**,

b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzania wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło i chłód oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **Rozdziale 4**;

2) zakaz zagospodarowania terenów na cele związane z gospodarowaniem odpadami za wyjątkiem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę;

3) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112) w oparciu o art. 114 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54) na terenach oznaczonych symbolami:

a) **1MN-U**, **2MN-U** i **1MW-U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

b) **1UH-RZM** i **1RN-RZM** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

Rozdział 6.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 16

1. W obszarze planu zlokalizowany jest zabytek archeologiczny, oznaczony na rysunku planu – stanowisko archeologiczne AZP 101-47/4.

2. W granicach zabytku archeologicznego, o którym mowa w ust 1, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.).

Rozdział 7.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 17

1. W zakresie wyznaczonej na rysunku planu strefy kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN300 PN 2,5 MPa, obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 640).

2. W obszarze planu wyznacza się strefy sanitarne cmentarza, wynikające z Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. Nr 52, poz. 315), oznaczone na rysunku planu:

1) strefa sanitarna od cmentarza – 50 m;
2) strefa sanitarna od cmentarza – 150 m.

3. W strefie, o której mowa w **ust. 2 pkt 1**, zakazuje się lokalizacji:

1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
2) budynków usługowych lub produkcyjnych w zakresie: usług gastronomi (żywienia zbiorowego) lub produkcji artykułów żywnościowych.

4. W strefie, o której mowa w **ust. 2 pkt 2**, zakazuje się lokalizacji ujęć wód podziemnych (studni) służących do czerpania wody do celów spożycia lub gospodarczych.

Rozdział 8.
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) powierzchnia działki – min. 500,0 m^2;
2) szerokość frontu działki – min. 10,0 m;
3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90□° z tolerancją 20%.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału.

Rozdział 9.
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 10.
Przepisy końcowe

§ 20

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

§ 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.

Przewodniczący Rady
Miasta Tychy

Wojciech Czarnota

ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR III/54/24
RADY MIASTA TYCHY
Z DNIA 20 CZERWCA 2024 R.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE UL. DZWONKOWEJ, JASKRÓW I MARZANNY W TYCHACH

RYSUNEK PLANU **SKALA 1 : 1000**

LEGENDA:

Oznaczenia obowiązujące:

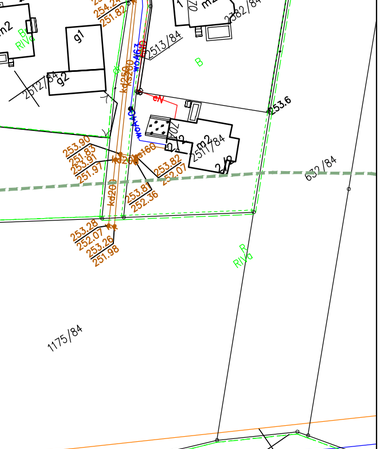
- granica obszaru planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN-U — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- MW-U — tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- UH-RZM — teren usług handlu lub zabudowy zagrodowej
- RN-RZM — teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zabudowy zagrodowej
- IKP — teren pompowni ścieków
- KDL — teren drogi lokalnej
- strefa sanitarna cmentarza - 50 m
- strefa sanitarna cmentarza - 150 m

Oznaczenia informacyjne:

- zabytek archeologiczny - stanowisko archeologiczne nr AZP 101-47/4
- DN300 — gazociąg wysokiego ciśnienia DN300 PN 2,5 MPa
- w Ø... — istniejące wodociągi magistralne Ø 1400 i Ø 1600
- strefa kontrolowana gazociągu DN300 PN 2,5 MPA
- granica strefy sanitarnej cmentarza - 50 m
- granica strefy sanitarnej cmentarza - 150 m

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

- MU - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej
- Rmu - obszary rolne / perspektywiczne rezerwy rozwojowe dla funkcji mieszkaniowo-usługowej/
- KD.. - obszary dróg i placów (w klasach: S(GP), GP, G, Z, L, D)

OBIEKTY I OBSZARY O WALORACH ZABYTKOWYCH WSKAZANE DO UJĘCIA W EWIDENCJI ZABYTKÓW

ZABYTKI ARCHEOLOGICZNE

- stanowiska archeologiczne

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO

KLASYFIKACJA FUNKCJONALNA DRÓG PUBLICZNYCH:

KDL - droga lokalna

- 11.1 — drogi planowane [numer odcinka zgodnie z tekstem]

N

0 25 50

Układ współrzędnych zgodny z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych PL - 2000, pas 6. (EPSG2177)
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej pochodząca z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego udostępniona przez Prezydenta Miasta Tychy, kwiecień 2023 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr III/54/24

Rady Miasta Tychy

z dnia 20 czerwca 2024 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Dzwonkowej, Jaskrów i Marzanny w Tychach

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 z późn. zm.) Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 16 kwietnia 2024 r. do 17 maja 2024 r.** projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Dzwonkowej, Jaskrów i Marzanny w Tychach, w wyznaczonym terminie (to jest do 31 maja 2024 r.), wniesiono następujące uwagi:

1. uwagę, złożoną w dniu 24 kwietnia 2024 r. (pismo z 19 kwietnia 2024 r.) przez osobę prawną, dotyczącą uwzględnienia możliwości lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW na działkach ewidencyjnych nr 2598/79, 2594/78, 2595/78, 2596/87, 2597/78 i 2593/78, położonych przy ul. Jaskrów w Tychach – **odrzucić**.

Działki wskazane w uwadze stanowią jeszcze nie zainwestowaną enklawę w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. W części kierunkowej Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tychy (przyjętym Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn, zm.), stanowiącej odzwierciedlenie długofalowej polityki miasta w zakresie zagospodarowania przestrzennego, działki nr 2594/78, 2595/78, 2596/87, 2597/78 i 2593/78 objęto obszarem MU (zabudowa mieszkaniowo-usługowa niska) natomiast działkę nr 2598/78 objęto obszarem Rmu (obszary rolne, stanowiące perspektywiczne rezerwy rozwojowe dla funkcji mieszkaniowo-usługowych). Uwaga została odrzucona pomimo, że ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) w art. 67. ust. 3. pkt. 2 wyłączyła obowiązek sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych. W przyjętej polityce przestrzennej, określonej w Studium, wyznaczono tereny, na których w pierwszej kolejności mają być lokalizowane urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych o tak dużej mocy. Rozważając interesy prywatne dotychczasowych mieszkańców oraz uwagodawcy, uznano, że wnioskowana inwestycja OZE może wywołać konflikty społeczne, wobec czego odrzucono uwagę;

2. uwagę złożoną 20 maja 2024 r. przez osobę fizyczną (e-mail z 20 maja 2024 r.), dotyczącą przeznaczenia części działki nr 2402/78, oznaczonej symbolem 1RN-RZM, na funkcję mieszkaniową jednorodzinną lub usługową – **odrzucić**.

Działka wskazana w uwadze stanowi jeszcze nie zainwestowaną enklawę w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. W części kierunkowej Studium, stanowiącej odzwierciedlenie długofalowej polityki miasta w zakresie zagospodarowania przestrzennego, działki te objęto obszarem MU (zabudowa mieszkaniowo-usługowa niska) oraz Rmu (obszary rolne, stanowiące perspektywiczne rezerwy rozwojowe dla funkcji mieszkaniowo-usługowych). W związku z tym, tylko część działki położoną w Studium w obszarze MU objęto w projekcie planu miejscowego terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (oznaczonym symbolem 1MN-U). Ponadto, mając na uwadze art. 1 ust. 4. pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uznano, że w części przedmiotowej działki, która położona jest w terenie rolnictwa z zakazem zabudowy lub zabudowy zagrodowej (oznaczonym symbolem 1RN-RZM), zabudowa zostanie dopuszczona dopiero wtedy, gdy w granicach planu miejscowego i w jego sąsiedztwie wyczerpane zostaną zasoby terenów przeznaczonych pod takie funkcje. Uruchomienie nowych

obszarów położonych w oddaleniu od istniejących dróg publicznych związane jest z koniecznością zapewnienia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej tym terenom. W związku z przyjętymi w projekcie planu ustaleniami umożliwiono realizację nowej zabudowy mieszkaniowej lub usługowej w dwóch liniach zabudowy od drogi publicznej, tj. ul. Dzwonkowej. Takie rozwiązanie daje możliwość zainwestowania działek, jako kontynuacja tej funkcji w nawiązaniu do stanu istniejącego i terenów mieszkaniowych, wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym graniczącym z obszarem przedmiotowego projektu planu od strony zachodniej;

3. uwagę złożoną 31 maja 2024 r. przez Radę Osiedla Wartogłowiec (pismo z 29 maja 2024 r.), dotyczącą:

a) umożliwienia kontynuowania i rozwoju działalności rolniczej na dz. ew. nr 2598/78 i 2402/78, z dopuszczeniem lokalizowania na tych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) zakazu lokalizowania na dz. ew. nr 2598/78 farmy fotowoltaicznej z magazynami energii,

c) zakazu lokalizowania na dz. ew. nr 2402/78 magazynów energii.

– **odrzucić jako bezprzedmiotową**.

Uwaga została uznana za bezprzedmiotową, ponieważ projekt planu miejscowego zakłada, że przeznaczeniem dz. ew. nr:

- 2598/78 jest teren gruntów ornych oraz upraw, teren łąk i pastwisk, teren zabudowy zagrodowej,

- 2402/78 jest teren usług handlu, teren zabudowy zagrodowej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (oznaczone symbolem MN-U) zostały wyznaczone zgodnie z granicami określonymi w Studium Obejmują one tereny obecnie użytkowane rolniczo, a zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem. Teren usług handlu na dz. ew. nr 2402/78 został wyznaczony w oparciu o obecny sposób jej zagospodarowania. Pozostała część działki nr 2402/78 i cała działka nr 2598/78 otrzymały w projekcie planu miejscowego przeznaczenie rolnicze (1RN-RZM), co jest zgodne z obecnym sposobem użytkowania, a więc umożliwia kontynuację i rozwój działalności rolniczej. W przypadku dopuszczenia lokalizowania na wymienionych działkach ewidencyjnych zabudowy mieszkaniowej, Studium stanowi, że dla obszarów oznaczonych w Studium symbolem Rmu dopuszcza się takie przeznaczenie, ale tylko na wniosek właścicieli gospodarstw rolnych.

Ustalone w projekcie planu miejscowego przeznaczenia przedmiotowych działek nie pozwalają na lokalizowanie farmy fotowoltaicznej oraz magazynów energii, ponieważ ten typ działalności jest działalnością produkcyjną, która nie jest przewidziana w Studium w tym miejscu. Dalsza argumentacja podobnie jak w punkcie 1;

4. uwagę złożoną 30 maja 2024 r. przez osobę fizyczną (pismo z 30 maja 2024 r.), dotyczącą możliwości kontynuowania i rozwoju działalności rolniczej na dz. ew. nr 2598/78, w tym poprzez możliwość budowy budynków związanych z działalnością gospodarstwa rolnego – **odrzucić jako bezprzedmiotową**.

Wnioskowane przeznaczenie jest zgodne z obecnym sposobem użytkowania terenu. W projekcie planu miejscowego przeznaczeniem wskazanej dz. ew. jest teren gruntów ornych oraz upraw, teren łąk i pastwisk, teren zabudowy zagrodowej, dlatego możliwa jest kontynuacja i rozwój działalności rolniczej.

Jeżeli chodzi o możliwość budowy budynków związanych z działalnością gospodarstwa rolnego, plan miejscowy ustala, że na terenie rolnictwa z zakazem zabudowy lub zabudowy zagrodowej (oznaczonym symbolem 1RN-RZM) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 10%, podczas gdy na przedmiotowej działce udział ten obecnie nie przekracza 1%. Oznacza to, że możliwa jest rozbudowa istniejącego gospodarstwa rolnego.

Powyższe ustalenia projektu planu spełniają wnioski zawarte w uwadze, dlatego uznano je za bezprzedmiotowe.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr III/54/24

Rady Miasta Tychy

z dnia 20 czerwca 2024 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy
o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) Rada Miasta Tychy stwierdza, że:

1) do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Tychy, wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Dzwonkowej, Jaskrów i Marzanny w Tychach zalicza się budowę, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych dróg publicznych, obiektów i urządzeń w terenie o symbolu: **1KDL**;

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 III/54/24

Rady Miasta Tychy

z dnia 20 czerwca 2024 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę