

**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 uchwała**

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, wykusy 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<sup>2</sup>,

- b) bliźniaczej – maks. 150 m<sup>2</sup>;
- 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<sup>2</sup>,
  - b) bliźniaczej – dla każdego budynku – min. 300 m<sup>2</sup>.

## § 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 polichloru 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) któregośkolwiek 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) umożliwiającą 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 zagrodowej**, oznaczonego symbolem **1RN-RZM**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) terenu rolnictwa z zakazem zabudowy:
    - teren gruntów ornych oraz upraw,
    - teren łąk i pastwisk,
  - b) terenu 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) umożliwiającą 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) któregośkolwiek 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<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - b) 1 miejsce postojowe rowerowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 6) dla obiektów biurowych wielofunkcyjnych, biur księgowych, projektowych, kancelarii, instytucji finansowych, ubezpieczeń:
    - a) 1 miejsce na 20 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 7) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych:
    - a) 1 miejsce na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
    - b) 1 miejsce postojowe rowerowe;
  - 8) dla centr konferencyjnych – 1 miejsce postojowe na 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 9) dla stacji paliw

- a) 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy,
- b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
- 10) dla sklepów bez samoobsługi oraz aptek:
  - a) 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej, ale nie mniej niż 2 miejsca,
  - b) 1 miejsce postojowe rowerowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej, ale nie mniej niż 2;
- 11) dla supermarketów:
  - a) 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> powierzchni handlowo-magazynowej;
- 12) dla hurtowni, składów budowlanych, centrów ogrodniczych, centrów logistycznych:
  - a) 1 miejsce na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) 1 miejsce dla samochodów ciężarowych 500 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i ekspozycji,
  - b) 1 miejsca dla TIR na 1500 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 16) dla kościołów i kaplic:
  - a) 1 miejsce na 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) 1 miejsce postojowe rowerowe na 120 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 17) dla domów parafialnych:
  - a) 1 miejsce na 200 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) 1 miejsce na 2 stanowiska pracy,
  - c) 1 miejsce postojowe rowerowe na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 17) dla pozostałych usług:
  - a) 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce,

b) 1 miejsce postojowe rowerowe na każde 50 m<sup>2</sup> 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 **bezprowadowej 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 cmentarzu (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 gastronomicznych (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<sup>2</sup>;
- 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 scalania 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.

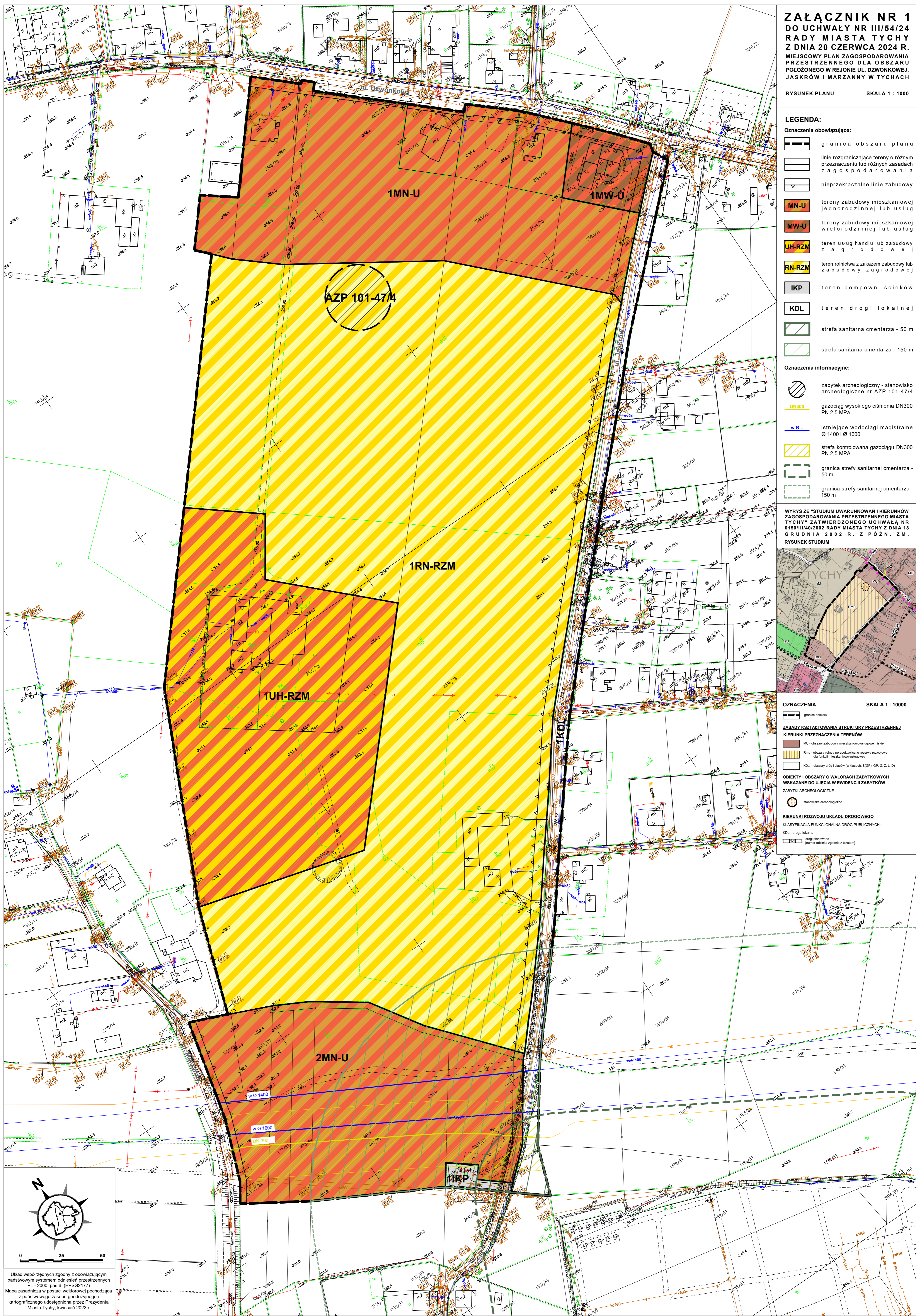
#### **§ 22**

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

Przewodniczący Rady  
Miasta Tychy

**Wojciech Czarnota**



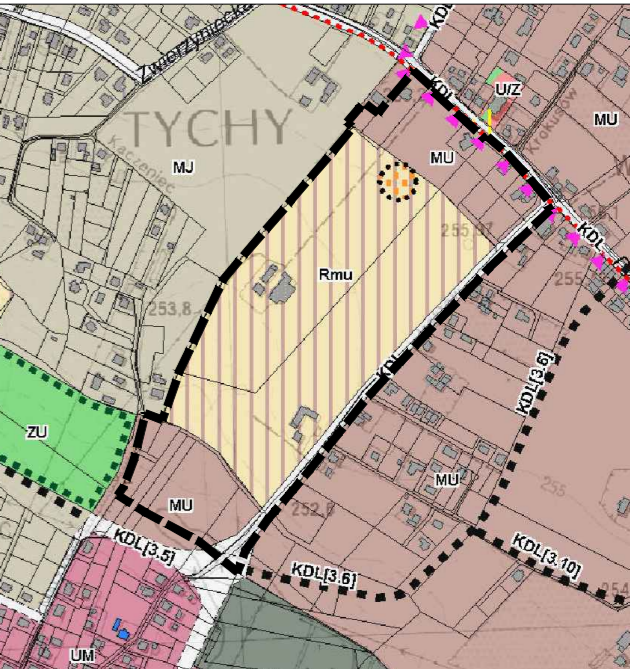


**ZAŁĄCZNIK NR 1**  
**DO UCHWAŁY NR IIII/54/24**  
**RADY MIASTA TYCHY**  
**Z DNIA 20 CZERWCA 2024 R.**  
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA**  
**PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU**  
**POŁOŻONEGO W REJONIE UL. DZWONKOWEJ,**  
**JASKRÓW I MARZANNY W TYCHACH**

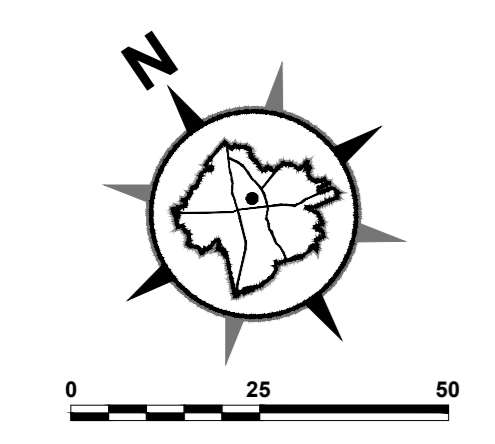
RYSunek PLANU SKALA 1 : 1000

- LEGENDA:**
- Oznaczenia obowiązujące:**
- granica obszaru planu
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - nieprzekraczalne linie zabudowy
  - 1MN-U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
  - 1MW-U tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
  - 1UH-RZM teren usług handlu lub zabudowy zagrodowej
  - 1RN-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 POZ. Z.M. RYSUNEK STUDIUM



- OZNACZENIA** SKALA 1 : 10000
- ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ**
- KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW**
- MU - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej
  - Rnu - obszary rolnicze / 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 UCJĘCIA W EWIDENCJI ZABYTKÓW**
- ZABYTKI ARCHEOLOGICZNE
- stanowiska archeologiczne
- KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO**
- KLASYFIKACJA FUNKCJONALNA DRÓG PUBLICZNYCH:
- KDL - droga lokalna
  - drog planowane (numer opisaka zgodnie z tekstem)



Układ współrzędnych zgodny z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych PL - 2000, pas 8. (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 – **odrzuć**.

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 jednorodziną lub usługową – **odrzuć**.

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.

– **odrzuć 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 – **odrzuć 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**