

**UCHWAŁA NR...../...../26
RADY MIASTA TYCHY
z dnia 2026 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru
położonego w rejonie ulic: Murarskiej i Podleskiej 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 2025 r., poz. 1153 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 2026 r., poz. 538) na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Przestrzennej i Infrastruktury

RADA MIASTA TYCHY

stwierdza,

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Murarskiej i Podleskiej w Tychach jest zgodny z ustaleniami planu ogólnego miasta Tychy, przyjętego Uchwałą Nr XX/362/26 Rady Miasta Tychy z dnia 26 marca 2026 r. (Dz. Urz. Woj. Ślą. z dnia 8 kwietnia 2026 r., poz. 2258)

i uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Murarskiej i Podleskiej 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 minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania;
 - 4) Rozdział 4: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 5) Rozdział 5: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 6) Rozdział 6: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 7) Rozdział 7: Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 8) Rozdział 8: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
 - 9) Rozdział 9: Przepisy końcowe.
2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt. 4, 5, 9, 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 z planu ogólnego miasta Tychy w skali 1 : 10 000 z oznaczeniem granic obszaru objętego planem miejscowym.
2. Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
3. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 27,8 ha, w granicach określonych na rysunku planu, i stanowi realizację Uchwały Nr XIV/270/25 Rady Miasta Tychy z dnia 28 sierpnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Murarskiej i Podleskiej 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,
- 2) informacyjne:
 - a) granice udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Murcki”,
 - b) granice udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Murcki” (głębokie),
 - c) studnia – ujęcie wody,
 - d) strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody "SAD" w Tychach,
 - e) strefa ochrony pośredniej ujęcia wody "SAD" w Tychach,
 - f) istniejące stacje elektroenergetyczne SN/nN,
 - g) istniejąca napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110 kV,
 - h) istniejąca sieć wodociągowa magistralna DN 1400 (stal).

§ 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, miejsc postojowych, schodów zewnętrznych, pochylni,

- b) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 1,5 m;
- 4) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maks. 12°;
- 5) **zabudowa** – obiekt budowlany lub obiekty budowlane, w tym budynek lub zespół budynków, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, w tym drogami wewnętrznymi, dojazdami, garażami, budynkami gospodarczymi, parkingami, zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej.

§ 6

W planie wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami:

- 1) **1U** - teren usług;
- 2) **1U-P** - teren usług lub produkcji;
- 3) **1U-P-IO** - teren usług lub produkcji lub gospodarowania odpadami;
- 4) **1IWU** - teren ujęcia wód;
- 5) **1KDZ** - teren drogi zbiorczej;
- 6) **1KDL** - teren drogi lokalnej;
- 7) **1KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Rozdział 2

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

§ 7

Dla **terenu usług**, oznaczonego symbolem **1U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 1,2;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 6) geometria dachów:
 - a) budynków:
 - dachy płaskie,
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°,
 - b) elementów uzupełniających główną bryłę budynku, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, z dopuszczeniem dla budowli infrastruktury technicznej – 25 m;
- 8) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków umożliwiających:
 - a) wykorzystanie odnawialnych źródeł energii,
 - b) wegetację roślin;
- 9) zakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów sypkich, materiałów sypkich lub surowców sypkich poza budynkami;
- 10) dla budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu dopuszczenie zachowania oraz rozbudowy pod warunkiem spełnienia ustaleń, o których mowa w **pkt 2 – 7**;

- 11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, o których mowa w **§ 15**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**;
- 12) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenie, które nie spełniają któregośkolwiek z warunków, o których mowa w **pkt. 1 - 7** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy.

§ 8

Dla **terenu usług lub produkcji**, oznaczonego symbolem **1U-P**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa usługowa z wykluczeniem usług:
 - handlu wielkopowierzchniowego,
 - zdrowia i pomocy społecznej,
 - nauki,
 - edukacji
 - b) zabudowa produkcyjna z wykluczeniem elektrowni wiatrowej;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 1,5;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 6) geometria dachów:
 - a) budynków:
 - dachy płaskie,
 - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°,
 - b) elementów uzupełniających główną bryłę budynku, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, z dopuszczeniem dla budowli infrastruktury technicznej – 25 m;
- 8) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków umożliwiających:
 - a) wykorzystanie odnawialnych źródeł energii,
 - b) wegetację roślin;
- 9) zakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów sypkich, materiałów sypkich lub surowców sypkich poza budynkami;
- 10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, o których mowa w **§ 15**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**;
- 11) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenie, które nie spełniają któregośkolwiek z warunków, o których mowa w **pkt. 1 - 7** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy;
- 12) zasady zagospodarowania w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych "SAD" w Tychach zgodnie z **§ 17 pkt 3**.

§ 9

Dla **terenu usług lub produkcji lub gospodarowania odpadami**, oznaczonego symbolem **1U-P-IO**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa usługowa z wykluczeniem usług:
 - handlu wielkopowierzchniowego,
 - zdrowia i pomocy społecznej,

- nauki,
 - edukacji,
- b) zabudowa produkcyjna z wykluczeniem elektrowni wiatrowej,
- c) gospodarowanie odpadami z wykluczeniem:
- składowiska odpadów,
 - spalarni odpadów;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 3) udział powierzchni zabudowy – maks. 50%;
 - 4) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 1,5;
 - 5) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 30%;
 - 6) geometria dachów:
 - a) budynków:
 - dachy płaskie,
 - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°,
 - b) elementów uzupełniających główną bryłę budynku, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, z dopuszczeniem dla budowli infrastruktury technicznej – 25 m;
 - 8) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków umożliwiających:
 - a) wykorzystanie odnawialnych źródeł energii,
 - b) wegetację roślin;
 - 9) zakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów sypkich, materiałów sypkich lub surowców sypkich poza budynkami;
 - 10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, o których mowa w **§ 15**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**.
 - 11) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenie, które nie spełniają któregośkolwiek z warunków, o których mowa w **pkt. 1 - 7** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy.

§ 10

Dla **terenu ujęcia wód**, oznaczonego symbolem **1IWU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – ujęcie wód podziemnych, z dopuszczeniem pompowni wody;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) udział powierzchni zabudowy – maks. 20%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 0,2;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 50%;
- 6) geometria dachów – dowolna;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, z dopuszczeniem dla budowli infrastruktury technicznej – 25 m;
- 8) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków umożliwiających:
 - c) wykorzystanie odnawialnych źródeł energii,
 - d) wegetację roślin;
- 9) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, o których mowa w **§ 15**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**.
- 10) zasady zagospodarowania w strefach ochrony ujęcia wód podziemnych "SAD" w Tychach zgodnie z **§ 17 pkt 3**.

§ 11

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: min. 0,1 m, maks. 2,6 m.

§ 12

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

- 1) przeznaczenie – droga lokalna;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu: min. 8,0 m, maks. 19,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych.

§ 13

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

- 1) przeznaczenie – drogi wewnętrzne;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu: min. 3,0 m, maks. 5,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych.

Rozdział 3

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

§ 14

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 nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów z zachowaniem minimalnych wskaźników:
 - 1) dla usług biurowych – 1 miejsce na każde 20 m² powierzchni użytkowej;
 - 2) dla stacji obsługi pojazdów i warsztatów samochodowych – 4 miejsca dla samochodów do 3,5 t i 2 miejsca dla pozostałych pojazdów;
 - 3) dla myjni samochodowych – 2 miejsca na 6 miejsc pracy;
 - 4) dla sklepów, targowisk – 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 stanowiska;
 - 5) dla pozostałych usług – 1 miejsce na każde 20 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 stanowisko;
 - 6) dla składów i magazynów:
 - a) 1 miejsce na 2 miejsca pracy,
 - b) 1 miejsce dla samochodu realizującego dostawę na 500 m² powierzchni użytkowej;
 - 7) dla zabudowy o funkcji innej niż wymieniona w **pkt. 1-6** – 1 miejsce na 2 miejsca pracy, lecz nie mniej niż 1 miejsce.
3. Ustala się nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla rowerów dla usług z zachowaniem minimalnych wskaźników – 1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 stanowisko.
4. Ustala się nakaz bilansowania liczby miejsc parkingowych wyłącznie w ramach terenu i działki budowlanej.

5. W ramach wymaganej ilości miejsc parkingowych ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
 - 1) 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.
6. Ustala się następujące sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2** w formie: parkingów podziemnych, terenowych, wielopoziomowych, wbudowanych w budynki, na dachach budynków.

Rozdział 4

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 15

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, w tym obiektów liniowych, z zastrzeżeniem **pkt. 3**;
- 2) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 3) w zakresie **bezprzewodowej łączności** – dopuszczenie lokalizacji urządzeń technicznych wraz z konstrukcją wsporczą na dachach budynków;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie **ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** – dopuszczenie dostawy wody z sieci wodociągowej, a w szczególności z istniejących wodociągów, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 5) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, a w szczególności do istniejących kanałów sanitarnych, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych**:
 - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej,
 - b) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, w tym oznaczonej na mapie zasadniczej,
- 7) 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;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dostawy z:
 - a) sieci elektroenergetycznej, w tym linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, oznaczonych na mapie zasadniczej;
 - b) odnawialnych źródeł energii, w tym z układów hybrydowych;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dostawy z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów, oznaczonych na mapie zasadniczej;

- 10) w zakresie **telekomunikacji** – dostęp do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
- 11) w zakresie **gospodarki odpadami** – nakaz postępowania:
 - a) z odpadami komunalnymi zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 733) oraz uchwałami Rady Miasta Tychy regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi,
 - b) z odpadami zgodnie z ustawą z 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.).

Rozdział 5

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

§ 16

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) zakaz lokalizacji:
 - a) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności ryzyka wystąpienia poważnych awarii przemysłowych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.),
 - b) wszystkich typów instalacji termicznego przekształcania odpadów,
 - c) nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.),
 - d) nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, takich jak:
 - instalacje do zgazowania, odgazowania lub upłynniania węgla lub łupku bitumicznego, lub instalacje do wytwarzania smarów z ropy naftowej,
 - instalacje do brykietowania węgla kamiennego lub brunatnego,
 - elektrownie konwencjonalne, elektrociepłownie lub inne instalacje do spalania paliw w rozumieniu § 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Klimatu z dnia 24 września 2020 r. w sprawie standardów emisyjnych dla niektórych rodzajów instalacji, źródeł spalania paliw oraz urządzeń spalania lub współspalania odpadów z wyłączeniem odpadów niebędących biomasą w rozumieniu § 2 pkt 1 tego Rozporządzenia, w celu wytwarzania energii elektrycznej lub ciepłej, inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 3, o mocy cieplnej rozumianej jako ilość energii wprowadzonej w paliwie do instalacji w jednostce czasu przy nominalnym obciążeniu tych instalacji, nie mniejszej niż 25 MW, a przy stosowaniu paliwa stałego - nie mniejszej niż 10 MW,
 - instalacje do prażenia i spiekania rud żelaza,
 - instalacje do obróbki metali żelaznych: kuźnie, odlewnie, walcownie, ciągarnie i instalacje do nakładania powłok metalicznych,

- instalacje do wtórnego wytopu metali nieżelaznych lub ich stopów, w tym oczyszczania, odlewania lub przetwarzania metali z odzysku,
- instalacje do powierzchniowej obróbki substancji, przedmiotów lub produktów z zastosowaniem rozpuszczalników organicznych,
- instalacje do produkcji klinkieru cementowego,
- instalacje do produkcji mas bitumicznych,
- instalacje do produkcji wyrobów ceramicznych za pomocą wypalania mające zdolność produkcyjną nie mniejszą niż 50 t na rok,
- instalacje do garbowania lub uszlachetniania skór,
- instalacje do przesyłu: ropy naftowej, produktów naftowych, substancji rozumianych jako pierwiastek chemiczny lub jego związki w stanie, w jakim występują w przyrodzie lub zostają uzyskane za pomocą procesu produkcyjnego, z wszelkimi dodatkami wymaganymi do zachowania ich trwałości oraz wszelkimi zanieczyszczeniami powstałymi w wyniku zastosowanego procesu, wyłączając rozpuszczalniki, które można oddzielić bez wpływu na stabilność i skład substancji lub mieszanin rozumianych jako mieszaninę lub roztwór składający się z dwóch lub większej liczby substancji, niebędących produktami spożywczymi,
- instalacje do wychwytywania dwutlenku węgla w celu podziemnego składowania,
- instalacje do podziemnego magazynowania: ropy naftowej, produktów naftowych, substancji lub mieszanin niebędących produktami spożywczymi, gazów łatwopalnych, kopalnych surowców energetycznych z wyłączeniem zbiorników na gaz płynny o łącznej pojemności nie większej niż 20 m³, oraz zbiorników na olej o łącznej pojemności nie większej niż 3 m³;
- podziemne bezzbiornikowe magazynowanie substancji,
- instalacje do przetwarzania produktów zawierających azbest,
- instalacje do przerobu kopalin,
- instalacje do produkcji paliw z produktów roślinnych,
- tory wyścigowe lub próbne dla pojazdów mechanicznych,
- unieszkodliwianie lub odzysk materiałów wybuchowych,
- instalacje do produkcji i przetwórstwa tłuszczów roślinnych lub zwierzęcych,
- instalacje do przetwórstwa owoców, warzyw, ryb lub produktów pochodzenia zwierzęcego o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50 t na rok,
- instalacje do produkcji mleka lub wyrobów mleczarskich, o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50 t na rok,
- instalacje do produkcji wyrobów cukierniczych lub syropów, o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50 t na rok,
- instalacje do uboju zwierząt,
- instalacje do pozyskiwania skrobi,
- instalacje do produkcji tranu lub mączki rybnej,
- instalacje do pakowania i puszkowania produktów roślinnych lub produktów zwierzęcych, o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50 t na rok,
- browary o wydajności nie mniejszej niż 50 000 hl na rok lub słodownie o wydajności nie mniejszej niż 50 000 t na rok,
- cukrownie,
- gorzelnie o wydajności nie mniejszej niż 100 hl na rok;

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 2025 r. poz. 647 z późn. zm.), na terenie o symbolu **1U**:

- 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”.

Rozdział 6
GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW
PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH
PRZEPISÓW

§ 17

1. Przez obszar planu przebiegają granice udokumentowanych złóż węgla kamiennego „Murcki” i „Murcki” (głębokie), oznaczone na rysunku planu;
2. W obszarze planu zlokalizowane są fragmenty strefy ochrony bezpośredniej oraz strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych "SAD" w Tychach, oznaczone na rysunku planu.
3. W strefie, o której mowa w **ust. 2** obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z Rozporządzeniem Nr 1/2003 Dyrektora Regionalnego Zarządu gospodarki Wodnej w Gliwicach z dnia 8 kwietnia 2003 r. w sprawie ustanowienia stref ochronnych dla ujęcia wody podziemnej należącego do Kampanii Piwowskiej S.A. w Poznaniu, Tyskich Browarów Książęcych w Tychach, powiat Tychy, województwo śląskie (Dz. Urz. Woj. Śl 2003 Nr 39 poz.1105).

Rozdział 7
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, 1U-P, 1U-P-IO**:
 - a) szerokość frontów działek – min. 20 m,
 - b) powierzchnia działek – min. 800 m²;
 - 2) dla terenów nie wymienionych w **pkt. 1** nie ustala się powierzchni działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości;
 - 3) 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 8
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 9

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 20

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