DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 2 czerwca 2021 r.

Poz. 3914

Elektronicznie podpisany przez:
Krzysztof Nowak
Data: 2021-06-02 14:44:48

UCHWAŁA NR XXVIII/566/21
RADY MIASTA TYCHY

z dnia 27 maja 2021 r.

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Jaskrów, Dzwonkowej i Cmentarnej oraz Cmentarza Komunalnego w Tychach - etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) 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 w rejonie ulic: Jaskrów, Dzwonkowej i Cmentarnej oraz Cmentarza Komunalnego w Tychach - etap I, 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 w rejonie ulic: Jaskrów, Dzwonkowej i Cmentarnej oraz Cmentarza Komunalnego w Tychach – etap I, zwany dalej planem.

§ 1. 1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
2) Rozdział 2 – Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu;
3) Rozdział 3 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
4) Rozdział 4 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
5) Rozdział 5 – Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
6) Rozdział 6 – Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
7) Rozdział 7 – Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
8) Rozdział 8 – Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
9) Rozdział 9 – Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt. 4, 5, 7 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).

§ 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 1:10000 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. 19 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi pierwszy etap realizacji Uchwały Nr LI/853/18 Rady Miasta Tychy z dnia 27 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Jaskrów, Dzwonkowej i Cmentarnej oraz Cmentarza Komunalnego w Tychach.

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 4. Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

1) stanowiące ustalenia planu:

   a) granica obszaru planu,

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

   c) nieprzekraczalne linie zabudowy,

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

   e) strefa sanitarna od cmentarza – 150 m,

2) informacyjne - istniejący wodociąg magistralny Ø 1400 mm.

§ 5. Pojęcia użyte w planie oznaczają:

1) **obszar planu** – wszystkie tereny w granicach objętych planem, zgodnie z rysunkiem planu;

2) **teren** – część obszaru planu wyodrębniona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym ją spośród innych terenów, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;

3) **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) obiektów liniowych, obiektów małej architektury, terenowych miejsc postojowych,

   b) gzymsów, zdobień elewacji, elementów odwodnienia, balkonów, wykuszy, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, wysuniętych na odległość nie przekraczającą 2 m;

4) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maksimum 12°;

5) **wysokość budynków** – wysokość budynku, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.);

6) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektów budowlanych, w tym wysokość:

a) budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi ponad budynkami - mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyżej położonego elementu instalacji lub urządzenia technicznego,

b) budowli stanowiących całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - mierzona od najniższego poziomu terenu na zewnętrznym obrysie obiektu do najwyżej położonego elementu budowli, małej architektury lub obiektu tymczasowego;

7) **powierzchnia zabudowy budynków** – powierzchnia zabudowy budynków, o której mowa w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych PN-ISO 9836: 1997, przywołanej w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. poz. 1609);

8) **zabudowa** – obiekty budowlane, w tym budynki o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, drogami wewnętrznymi, dojazdami, garażami, budynkami gospodarczymi, miejscami parkingowymi, zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;

9) **zabudowa mieszkaniowo-usługowa** – zabudowa, w której w budynkach wydzielone są lokale użytkowe o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynków i jeden albo dwa lokale mieszkalne, albo budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki usługowe realizowane na wspólnej działce budowlanej;

10) **zabudowa usługowo-mieszkaniowa** – zabudowa, w której w budynkach występują lokale użytkowe i jeden albo dwa lokale mieszkalne, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;

11) **usługi drobne** – usługi handlu detalicznego, gastronomiczne, szewskie, krawieckie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawa artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, studia wizażu i odchudzania, solaria, gabinety masażu, szkoły tańca, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;

12) **usługi społeczne** – należy przez to rozumieć usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji, opieki i pomocy społecznej, opieki zdrowotnej;

13) **usługi biurowe** – usługi finansowe, biura rachunkowe, nieruchomości, projektowe, kancelarie, agencje reklamowe, redakcje prasowe, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;

14) **infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu** – infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu, o której mowa w Ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 777 z późn. zm.).

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

1) **MN1** – **MN7** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **MU1** – **MU5** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

3) **UM1** – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej;

4) **KDL1** – teren komunikacji – droga publiczna klasy lokalnej;

5) **KDD1** – teren komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej;

6) **KDW1** i **KDW2** – tereny komunikacji – drogi wewnętrzne.

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**, oznaczonych symbolami: **MN1** – **MN7**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z dopuszczeniem w wydzielonym w budynku jednorodzinnym lokalu użytkowym:
   a) usług drobnych,
   b) usług biurowych,
   c) usług społecznych;
2) forma zabudowy – wolnostojąca i bliźniacza z dopuszczeniem zabudowy szeregowej na terenach o symbolach: **MN2, MN3, MN4**;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
   a) dla terenów o symbolach: **MN1, MN4, MN5, MN6, MN7** – maks. 25%,
   b) dla terenów o symbolach: **MN2, MN3** – maks. 40%;
5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku w zabudowie:
   a) wolnostojącej – maks. 250 m^2,
   b) bliźniaczej – maks.150 m^2,
   c) szeregowej – maks. 125 m^2, z zastrzeżeniem **pkt 10**;
6) wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
   a) **MN1, MN4, MN5, MN6, MN7** – min. 0,05, maks. 1,0,
   b) **MN2, MN3** – min. 0,05, maks. 1,2;
7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
   a) dla terenów o symbolach: **MN2, MN3** – min. 35%,
   b) dla terenów o symbolach: **MN1, MN4, MN5, MN6, MN7** – min. 45%;
8) geometria dachów:
   a) budynków mieszkalnych - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°,
   b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
9) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m, w tym wysokość budynków:
   a) mieszkalnych – maks. 9,0 m,
   b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0 m;
10) dla zabudowy szeregowej:
   a) łączna szerokość elewacji frontowej jednego szeregu – maks. 35 m,
   b) liczba budynków (segmentów) w jednym szeregu – maks. 4;
11) w przypadku zabudowy bliźniaczej, dopuszczenie lokalizowania budynku w granicy działki, w styku z budynkiem zlokalizowanym na działce sąsiedniej;

12) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, szarym, grafitowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;

13) dopuszczenie stosowania kolorystyki tynków odpowiadających wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:

a) 9003, 9010, 9016 – odcienie bieli,

b) 1000 – 1002, 1013 – 1015, 9001 – odcienie beżu,

c) 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9018 – odcienie szarości;

14) zakaz lokalizacji:

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

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

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

15) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 14**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1** – **8**;

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

a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 - 9** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

b) warunku, o którym mowa w **pkt 3** – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,

c) warunków określonych w **pkt 8** i **12** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;

17) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy:

a) wolnostojącej – dla każdego budynku – min. 750 m^2,

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

c) szeregowej – dla każdego budynku – min. 160 m^2.

§ 8. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, oznaczonych symbolami: **MU1** – **MU5**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z dopuszczeniem usług w zakresie:

- usług drobnych,

- usług biurowych,

- usług społecznych;

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z dopuszczeniem w wydzielonym w budynku jednorodzinnym lokalu użytkowym usług, o których mowa w **lit. a**;

2) forma zabudowy – wolnostojąca i bliźniacza;

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

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

5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:

a) mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego w zabudowie wolnostojącej – maks. 250 m^2,

b) dla pojedynczego budynku w zabudowie bliźniaczej – maks. 150 m^2;

6) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,05, maks. 0,9;

7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35%;

8) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - dachy dwuspadowe i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°,

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

9) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m, w tym wysokość budynków:

a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – maks. 9,0 m,

b) innych niż wymienione w **lit. a,** wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0 m;

10) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych na dachach innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;

11) dopuszczenie stosowania kolorystyki tynków odpowiadających wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:

a) 9003, 9010, 9016 – odcienie bieli,

b) 1000 – 1002, 1013 – 1015, 9001 – odcienie beżu,

c) 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9018 – odcienie szarości;

12) zakaz lokalizacji:

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

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

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

13) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 14**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1** – **8**;

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

a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1** – **9** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

b) warunku, o którym mowa w **pkt 3** – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,

c) warunków określonych w **pkt 8** i **10** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;

15) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy:

a) wolnostojącej – dla każdego budynku – min. 750 m^2,

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

§ 9. Dla **terenu zabudowy usługowo-mieszkaniowej**, oznaczonego symbolem **UM1**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa usługowo-produkcyjna w zakresie piekarnictwa i cukiernictwa,

b) zabudowa usługowo-mieszkaniowa z wykluczeniem usług, o których mowa w **lit. c**,

c) zabudowa usługowa, z wykluczeniem:

- stacji paliw,

- myjni samochodowych bezdotykowych, automatycznych i ręcznych,
- hurtowni, magazynów, składów, baz transportowych,
- usług związanych z przetwarzaniem zużytych pojazdów i ich części, maszyn, sprzętu – elektromechanicznego i transportowego,
- warsztatów samochodowych,
- skupu surowców wtórnych, w tym złomu,
- działalność w zakresie zbierania i przetwarzania odpadów,
- sprzedaży i wynajmu pojazdów wolnobieżnych i samochodów ciężarowych,
- stacji obsługi pojazdów;

2) forma zabudowy – wolnostojąca;

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

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 40%;

5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,3, maks. 0,8;

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

7) geometria dachów:

a) budynków usługowo-produkcyjnych, usługowo-mieszkalnych i usługowych: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu: lukarny, wykusze, wiatrołapy, zadaszenia nad wejściami budynków,

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

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

a) usługowo-produkcyjnych, usługowo-mieszkalnych i usługowych – maks. 10,0 m,

b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury – maks. 6,0 m;

9) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych na dachach innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;

10) dopuszczenie stosowania kolorystyki tynków odpowiadających wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:

a) 9003 , 9010, 9016 – odcienie bieli,

b) 1000 – 1002, 1013 – 1015 , 9001 – odcienie beżu,

c) 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047,9018 – odcienie szarości;

11) zakaz lokalizacji:

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

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

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

12) w zakresie liczby miejsc parkingowych, możliwość odstąpienia od ustaleń o których mowa w **§ 13** pkt 2**;**

13) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 14**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1** – **7**;

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

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

b) warunku, o którym mowa w **pkt 3** – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków.

§ 10. Dla **terenu komunikacji – droga publiczna klasy lokalnej**, oznaczonego symbolem **KDL1**, ustala się:

1) przeznaczenie - droga publiczna klasy lokalnej;

2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – od 9,5 m do 20,0 m;

3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

§ 11. Dla **terenu komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej**, oznaczonego symbolem **KDD1**, ustala się:

1) przeznaczenie - droga publiczna klasy dojazdowej;

2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – od 8,5 m do 19,0 m;

3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

§ 12. Dla **terenów komunikacji – dróg wewnętrznych**, oznaczonych symbolami: **KDW1, KDW2**, ustala się:

1) przeznaczenie – drogi wewnętrzne;

2) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu: **KDW1**, **KDW2** – od 10,0 m do 20,0 m;

3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

Rozdział 3.
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 13. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

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

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

2) dla zespołu zabudowy jednorodzinnej (5 i więcej domów) – 2 miejsca na mieszkanie + 15% miejsc ogólnodostępnych;

3) dla usług społecznych (domy samotnej matki, mieszkania dla emerytów):

a) 0,5 miejsca na 1 mieszkanie,

b) 1 miejsce postojowe rowerowe na 4 mieszkania;

4) domy opieki dla osób starszych:

a) 1 miejsce na 5 osób,

b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy,

c) 1 miejsce postojowe rowerowe na 4 mieszkania;

5) 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;

6) dla biur: indywidualnych, nieruchomości, księgowych, projektowych, kancelarii, instytucji finansowych, agencji reklamowych oraz usług takich jak szewc, serwis naprawczy sprzętu elektronicznego i AGD:

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

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 sklepów bez samoobsługi oraz aptek:

a) 1 miejsce na każde 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;

9) dla sklepów samoobsługowych:

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

b) 1 miejsce na każde 3 stanowiska pracy,

c) 1 miejsce dla samochodu realizującego dostawy,

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

10) dla obiektów usługowo-produkcyjnych:

a) 1 miejsce na 2 stanowiska pracy,

b) 1 miejsce postojowe rowerowe na 20 stanowisk pracy,

c) 1 miejsce na każde 50 m^2 powierzchni usługowej;

11) dla restauracji i kawiarni:

a) 1 miejsce na każde 4 miejsca konsumpcyjne,

b) 2 miejsca na każde 3 stanowiska pracy,

c) 1 miejsce postojowe rowerowe na 8 miejsc konsumpcyjnych;

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

13) 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;

14) 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;

15) dla pozostałych usług:

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

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

3. Ustala się obowiązek bilansowania liczby miejsc parkingowych wyłącznie w ramach terenu inwestycji.

4. Ustala się sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2**, w formie parkingów terenowych, parkingów i garaży nadziemnych, podziemnych lub wbudowanych w budynki.

5. Dla terenu **UM1** dopuszcza się możliwość odstępstwa od ustaleń o których mowa w **ust. 2**.

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

a) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 –15,

b) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40,

c) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100,

d) 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 obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych;

2) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;

3) w zakresie **bezprzewodowej łączności** dopuszczenie lokalizacji na terenach oznaczonych symbolami: **MN1** – **MN7**, **MU1** – **MU5, UM1** – wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;

4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym również dla ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom – dostawy wody z sieci wodociągowej, w tym z istniejących wodociągów: Ø 160 mm, Ø 110 mm, Ø 90 mm, Ø 63 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;

5) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** dopuszczenie:

   a) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych,

   b) odprowadzania do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, w tym do istniejących kanałów deszczowych: Ø 400 mm, Ø 315 mm, Ø 300 mm, Ø 250 mm, Ø 200 mm, Ø 160 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;

6) w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzania do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach, poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, w tym do kanałów sanitarnych: Ø 250 mm, Ø 200 mm, Ø 160 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;

7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw z:

   a) urządzeń zapewniających dostawy ciepła zasilanych paliwem gazowym,

   b) z odnawialnych źródeł energii,

   c) sieci ciepłowniczej zlokalizowanej poza obszarem planu,

   d) sieci elektroenergetycznej;

8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** dopuszczenie dostaw z:

   a) sieci elektroenergetycznej, w tym istniejących linii elektroenergetycznych niskiego napięcia, oznaczonych na mapie zasadniczej,

   b) odnawialnych źródeł energii;

9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów: Ø 40 mm, Ø 50 mm, Ø 63 mm, Ø 90 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;

10) w zakresie **telekomunikacji** – dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;

11) w zakresie **gospodarki odpadami** - nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2021 r. poz. 888) oraz

uchwałami Rady Miasta regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi, a także zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2021 r. poz. 779 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 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w **Rozdziale 2**,

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

2) 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 (Dz. U. z 2014 r. poz. 112) w oparciu o art. 114 ust. 1 ustawy z dnia 26 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.):

a) na terenach oznaczonych symbolami: **MN1** – **MN7** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) na terenach oznaczonych symbolami: **MU1** – **MU5, UM1** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

Rozdział 6.
SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

§ 16. 1. W obszarze planu wyznacza się strefę sanitarną od cmentarza 150 m z ograniczonymi możliwościami zagospodarowania – oznaczoną na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w **ust. 1**, obowiązują zasady 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).

Rozdział 7.
SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

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

1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90º z tolerancją 20% lub zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;

2) dla terenów o symbolach: **MN1** – **MN7**:

a) minimalna szerokość frontów działek:

- dla zabudowy wolnostojącej - 18 m,

- dla pojedynczego budynku w zabudowie bliźniaczej - 14 m,

- dla zabudowy szeregowej - 7 m,

b) minimalna powierzchnia działek:

- dla zabudowy wolnostojącej - 750 m^2,

- dla pojedynczego budynku w zabudowie bliźniaczej - 300 m^2,

- dla zabudowy szeregowej - 160 m^2;

3) dla terenów o symbolach: **MU1** – **MU5**:

a) minimalna szerokość frontów działek:,

- dla zabudowy wolnostojącej - 18 m,

- dla pojedynczego budynku w zabudowie bliźniaczej - 14 m;

b) minimalna powierzchnia działek:

- dla zabudowy wolnostojącej - 750 m^2,

- dla pojedynczego budynku w zabudowie bliźniaczej - 300 m^2;

4) dla terenu o symbolu: **UM1**:

a) minimalna szerokość frontów działek - 20 m,

b) minimalna powierzchnia działek - 450 m^2;

5) dla terenów niewymienionych **w pkt. 2, 3, 4** nie ustala się parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości.

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

Rozdział 8.
STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU

§ 18. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości **30%**.

Rozdział 9.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 19. Tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zostały oznaczone symbolami: **KDL1, KDD1**.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

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

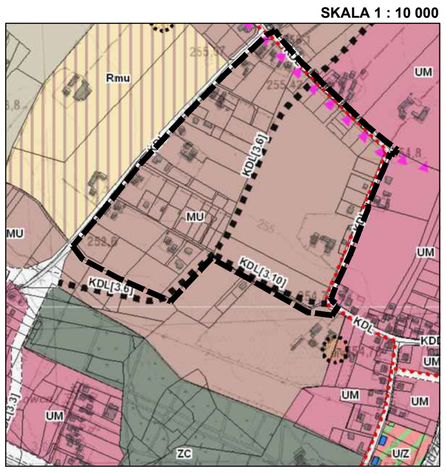
Przewodnicząca Rady Miasta Tychy

Barbara Konieczna

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

SKALA 1 : 10 000



OZNACZENIA:

granice obszaru planu

ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ

KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW

MU - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej

KD.. - obszary dróg i placów (w klasach: S(GP), GP, G, Z, L, D)

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO

KLASYFIKACJA FUNKCJONALNA DRÓG PUBLICZNYCH

KDL - droga lokalna

[3.6] drogi planowane [numer odcinka zgodnie z tekstem]

drogi planowane - przebieg do przesądzenia w miejscowym planie

POZOSTAŁE

trasy rowerowe istniejące, planowane

MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

MIEJSCOWE PLANY, KTÓRYCH SPORZĄDZENIE JEST OBOWIĄZKOWE

MP.. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA PRZYSTĄPIĆ DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU (PRIORYTETOWE)

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

granica obszaru planu

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

nieprzekraczalne linie zabudowy

MN — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

MU — tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej

UM — teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej

KDL — teren komunikacji - droga publiczna klasy lokalnej

KDD — teren komunikacji - droga publiczna klasy dojazdowej

KDW — tereny komunikacji - drogi wewnętrzne

strefa sanitarna od cmentarza - 150 m

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

istniejący wodociąg magistralny Ø 1400 mm

N

0 25 50

ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR XXVIII/566/21
RADY MIASTA TYCHY
Z DNIA 27 MAJA 2021 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W REJONIE ULIC: JASKRÓW, DZWONKOWEJ, I CMENTARNEJ ORAZ CMENTARZA KOMUNALNEGO W TYCHACH- ETAP I

RYSUNEK PLANU SKALA 1 : 1 000

UM1 MU2 MN2 MN3 MU3 MN4 MU1 MN1 MN6 MN5 MU4 MU5 MN7

KDL1 ul. Dzwonkowa KDW1 KDW2 KDD1 ul. Jaskrów

Ø1400

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVIII/566/21

Rady Miasta Tychy

z dnia 27 maja 2021 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy
o sposobie rozpatrzenia uwag do dwukrotnie wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Jaskrów, Dzwonkowej i Cmentarnej oraz Cmentarza Komunalnego w Tychach – etap I.

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 12 listopada 2019 r. do 10 grudnia 2019 r.** projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **dla obszaru w rejonie ulic: Jaskrów, Dzwonkowej i Cmentarnej oraz Cmentarza Komunalnego w Tychach – etap I**, wniesiono poniższe uwagi, które zostały rozstrzygnięte zgodnie z ust. 2:

1) uwaga złożona w dniu 23 grudnia 2019 r. przez osobę fizyczną dotycząca korekty zapisów planu dla terenów zawierających działki 3381/85 i 3379/85 w tym:
   a) obniżenia udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej z proponowanych minimum 45% do minimum 30% warunkowo dopuszczanych w Studium uwarunkowań);
   b) dopuszczenia wykonania dachów płaskich (argumentując, że w omawianym rejonie występują zarówno dachy płaskie jak i dachy dwu i wielospadowe);
   c) dopuszczenia zabudowy mieszkalnej do wysokości 10 m w przypadku dachów płaskich;
   d) dopuszczenia zabudowy mieszkalnej do wysokości 11 m w przypadku dachów dwu i wielospadowych;
   e) zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy z proponowanych 0,75 do 1,0 (argumentując że w Studium uwarunkowań warunkowo dopuszcza się 1,5);
   f) zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy z proponowanych max. 25% do max. 35% (argumentujące że w Studium uwarunkowań dopuszczalne max. 55%);
2) uwaga złożona w dniu 31 grudnia 2019 r. przez osobę fizyczną, odnoszącą się do działek o numerach:1858/88, 1856/88, 1853/88, 1857/88, 1149/110, 1171/85 dotycząca zmiany przebiegu drogi oznaczonej w projekcie planu symbolem **KDW1** zgodnie ze śladem zaproponowanym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wskazującą jednocześnie na brak połączenia projektowanej drogi **KDW1**, zakończonej placem do zawracania, z drogą publiczną klasy dojazdowej wyznaczoną w obowiązującym dla części obszaru objętego projektem planu miejscowego;

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

1) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. a,** ponieważ dokument *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy* zastrzega, że: *wartości maksymalne nie stanowią gwarancji ustalenia takich wartości dla każdej działki budowlanej wchodzącej w skład obszaru; przesądzenie o konkretnych wartościach nastąpi w miejscowym planie, stosownie do lokalnych uwarunkowań, zwłaszcza potrzeb kształtowania ładu przestrzennego oraz warunków obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej*. Należy też mieć na uwadze troskę o środowisko i potrzebę zachowania jak największej powierzchni biologicznie czynnej, ponieważ osiągnięcie odpowiednio wysokiego ich udziału w przestrzeni miejskiej istotnie wpłynie na złagodzenie warunków termicznych w mieście.

   Co więcej, duże tereny uszczelnione przyczyniają się do intensywniejszych spływów powierzchniowych, które prowadzić mogą do lokalnych podtopień. Przedstawione w projekcie planu wskaźniki mają na celu zastosowanie przez inwestorów rozwiązań projektowych zapewniających tworzenie atrakcyjnych przestrzeni i ochronę ładu przestrzennego;

2) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. b,** ponieważ dopuszczenie w planie miejscowym dla zabudowy mieszkaniowej wyłącznie dachów spadzistych uwzględnia istniejące uwarunkowania w tym zakresie oraz ochronę ładu przestrzennego, zapobiegając nadmiernej różnorodności. Powstająca w ostatnich latach w omawianym obszarze zabudowa w tym szeregowa i bliźniacza, zlokalizowana w północnej części obszaru posiada dachy dwuspadowe i wielospadowe;

3) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. c,** ponieważ przyjęta w projekcie planu wysokość budynków tj. 9m w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej dla terenów oznaczonych symbolami **MN4-MN6** nawiązuje do wysokości istniejącej zabudowy w sąsiedztwie. Ustalenia planu umożliwiają realizację zabudowy wpisującej się w kontekst i charakter otoczenia. Ponadto projekt planu nie przewiduje dachów płaskich;

4) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. d,** ponieważ dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjęto wysokość w nawiązaniu do wysokości istniejącej zabudowy w sąsiedztwie;

5) **przyjąć uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. e**;

6) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. f,** ponieważ w planie przyjmując dla terenów o symbolach **MN4, MN5, MN6** maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej jako 25% uwzględniono lokalne uwarunkowania w tym zakresie, wynikające z sąsiedztwa oraz podmiejskiego charakteru zabudowy z przewagą zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, charakteryzującej się w tym obszarze dość niskimi wskaźnikiem powierzchni zabudowy. Zgodnie z ustaleniami studium zalecane wartości parametrów i wskaźników urbanistycznych, nie stanowią gwarancji ustalenia takiej wartości dla każdej działki wchodzącej w skład obszaru, a przesądzenie o konkretnych wartościach następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stosownie do lokalnych uwarunkowań, zwłaszcza potrzeb kształtowani ładu przestrzennego;

7) **przyjąć uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 2**;

3. Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) Rada Miasta Tychy stwierdza, że do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 2 marca 2021 r. do 30 marca 2021 r.** projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **dla obszaru w rejonie ulic: Jaskrów, Dzwonkowej i Cmentarnej oraz Cmentarza Komunalnego w Tychach – etap I**, wniesiono poniższe uwagi, które zostały rozstrzygnięte zgodnie z ust.4:

1) uwaga złożona w dniu 3 marca 2021 r. przez osobę fizyczną, dotycząca przeznaczenia działki nr 2481/84 „pod zabudowę jednorodzinną, bliźniaczą, szeregową z możliwością usługową” (teren **MN1**);

2) uwaga złożona w dniu 3 marca 2021 r. przez osobę fizyczną, dotycząca przeznaczenia działek nr 2491/84, 2492/84 „pod zabudowę jednorodzinną, bliźniaczą, szeregową z możliwością usługową” (tereny **MN1, MU2**);

3) uwaga złożona w dniu 8 marca 2021 r. przez osobę fizyczną, dotycząca przeznaczenia działek nr 3381/85, 3379/85 „pod zabudowę jednorodzinną, bliźniaczą, szeregową z możliwością usługową” (tereny **MN4, MN5, MN6, MU4**);

4) uwagi złożone w dniu 14 kwietnia 2021 r. przez osobę fizyczną, odnoszące się do terenu oznaczonego symbolem **MN7** (działki numer 2902/84 i 3527/84), w zakresie wprowadzenia zmian w tekście planu, dotyczących:

   a) dopuszczenia w terenie oznaczonym symbolem **MN7** oprócz zabudowy wolnostojącej również formy zabudowy bliźniaczej i szeregowej;

   b) zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z 25% do 40%;

   c) zmniejszenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej z 45% do 35%;

   d) dopuszczenia dla budynków mieszkalnych oprócz dachów dwuspadowych i wielospadowych również dachów płaskich;

e) zmiany zapisu dotyczącego zakazu lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i garaży w pasie o szerokości 10,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy, ograniczając ten zakaz wyłącznie do obiektów tymczasowych;

5) uwagi złożone w dniu 15 kwietnia 2021 r. przez Radę Osiedla Wartogłowiec dotyczące:

a) usprawnienia przez przyszłego inwestora systemu drenarskiego w terenie graniczącym z działkami o numerach 3012/85, 2630/85, 3487/85, 2486/85;

b) zwiększenia ilości miejsc postojowych dla inwestycji związanych z budową domów szeregowych;

c) zobligowania przyszłego inwestora do uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów zieleni, tak „by nie powstało osiedle tzw. domów betonowych, czyli bez jakiegokolwiek pasa zieleni”;

d) zobowiązania przyszłego inwestora do wybudowania ogólnodostępnego placu zabaw;

6) uwaga złożona w dniu 16 kwietnia 2021 r. przez osobę fizyczną, dotycząca zobowiązania przyszłego inwestora do wykonania odwodnienia terenu graniczącego z posesjami przy ul. Dzwonkowej 74, 76, 78;

4. Rada Miasta Tychy postanowiła uwagi o których mowa w ust 3 rozstrzygnąć w następujący sposób:

1) **odrzucić uwagę w części**, o której mowa w **ust. 3 pkt 1,** w zakresie dopuszczenia realizacji zabudowy mieszkaniowej szeregowej. Działka zlokalizowana jest w projekcie planu w terenie oznaczonym symbolem **MN1**, który zostanie przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą. Tego typu formy zabudowy dominują w zachodniej części obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w której położony jest teren **MN1.** Uwaga dotycząca dopuszczenia na działce zabudowy usługowej została również odrzucona ponieważ przeznaczając teren pod zabudowę mieszkaniową wzięto pod uwagę jego lokalizację wewnątrz obszaru objętego planem i brak bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Usługi powinny być lokalizowane tam gdzie istnieje możliwość obsługi z układu komunikacji publicznej. Jest to funkcja ogólnodostępna oraz generująca ruch. Z tego też względu w projekcie planu wyznaczono: tereny zabudowy mieszkaniowej (MN), oraz w pasie wzdłuż dróg publicznych tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU), w których oprócz zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się zabudowę o szerszym zakresie powierzchniowym usług. Z uwagi na charakter zabudowy w tym rejonie miasta, z dominującą funkcją mieszkaniową, zakres usług został ograniczony do mniej uciążliwych dla mieszkańców, tj. usług drobnych, biurowych i społecznych.Zgodnie z przepisami Prawa budowlanego w budynku jednorodzinnym mogą być wydzielone dwa lokale mieszkalne lub lokal mieszkalny i lokal usługowy o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, zatem na terenie oznaczonym **MN1** nie została całkowicie wykluczona możliwość lokalizacji usług, a jedynie ograniczona ich powierzchnia użytkowa;

2) **odrzucić uwagę w części**, o której mowa w **ust. 3 pkt 2** , w zakresie dopuszczenia na wskazanych działkach realizacji zabudowy mieszkaniowej szeregowej. Działki zlokalizowane są w projekcie planu w terenach oznaczonych symbolami **MN1** i **MU1**, i zostaną przeznaczone pod zabudowę wolnostojącą i bliźniaczą, z uwagi na dominującą tego typu formę zabudowy, w obszarze objętym planem, w szczególności w zachodniej jego części, w tym w terenach **MN1** i **MU1**. Uwaga dotycząca dopuszczenia na całych działkach zabudowy usługowej została również odrzucona (w tym w części jako bezzasadna).Cała działka nr 2491/84 oraz połowa działki nr 2492/84 położona jest w terenie o symbolu **MU1,** wyznaczonym wzdłuż drogi publicznej ul. Jaskrów, który przeznaczono pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. Oznacza to że można tam realizować, oprócz zabudowy jednorodzinnej, budynki o szerszym zakresie powierzchniowym usług oraz budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki usługowe na wspólnej działce budowlanej. Pozostałą część działki nr 2492/84 przeznaczono wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (teren o symbolu **1MN**) z uwagi na jej lokalizację w terenie oddalonym od drogi publicznej, gdzie przewiduje się wyłącznie funkcję mieszkaniową jednorodzinną z powierzchnią całkowitą usług ograniczoną dla budynku jednorodzinnego przepisami Prawa budowlanego. Jednocześnie ze względu na dominującą funkcję mieszkaniową w tym rejonie, zakres usług został ograniczony do mniej uciążliwych dla mieszkańców, tj. usług drobnych, biurowych i społecznych

3) **odrzucić uwagę w części**, o której mowa w **ust. 3 pkt 3** w zakresie dopuszczenia na wskazanych działkach, stanowiących jedną nieruchomość, realizacji zabudowy mieszkaniowej szeregowej. W projekcie planu zabudowę szeregową dopuszczono wyłącznie w terenie oznaczonym symbolem **MN4**, stanowiącym ok. 30% powierzchni nieruchomości będącej własnością składającego uwagę. Uzasadnione jest to tym, że teren **MN4** bezpośrednio sąsiaduje z terenem **MN3**, który w stanie istniejącym zabudowany jest budynkami

w formie szeregowej i bliźniaczej. Tym samym na terenie **MN4** obok zabudowy wolnostojącej dopuszczono zabudowę bliźniaczą i szeregową jako kontynuację form już występujących w otoczeniu. W terenie o symbolu **MN6** natomiast, obok zabudowy wolnostojącej umożliwiono wyłącznie realizację zabudowy bliźniaczej, jako formy przejściowej między sąsiednim terenem **MN1** zabudowy mniej intensywnej - wolnostojącej i terenem **MN4** o bardziej intensywnej formie zabudowy - szeregowej. W sąsiadujących ze sobą terenach **MN5** i **MU4** zostanie dopuszczona zabudowa wolnostojącą i bliźniacza z uwagi na charakter zabudowy istniejącej w otoczeniu w tym wzdłuż dróg publicznych (KDL1: ul. Dzwonkowa - odcinek na kierunku północ-południe i KDD1: droga łącząca ulicę Dzwonkową i ul. Jaskrów). Tereny **MN4, MN5 i MN6**, jak również **MU4** powstały w wyniku wydzielenia z nieruchomości wewnętrznego układu komunikacyjnego (KDW1, KDW2) dla obsługi nowych terenów inwestycyjnych o znacznej powierzchni i ich skomunikowania z istniejącym i projektowanym układem dróg publicznych (KDL1 i KDD1).Uwaga w zakresie dopuszczenia na całej nieruchomości zabudowy usługowej została odrzucona ponieważ w projekcie planu na znacznej części działki 3381/85 oraz na fragmencie działki 3379/85 dopuszczono lokalizację usług w większym zakresie powierzchniowym poprzez wydzielenie terenu o symbolu **MU4**, gdzie jest możliwa realizacja zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Tereny tego typu wydzielono wzdłuż głównych dróg publicznych, których sąsiedztwo jest mniej korzystne dla czystej funkcji mieszkaniowej, natomiast usługom zapewniają prawidłową obsługę komunikacyjną. Na pozostałej części nieruchomości położonej w głębi obszaru planu w terenach **MN4, MN5 i MN6** możliwa jest jedynie lokalizacja zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej, w których jednak zgodnie z przepisami Prawa budowlanego może występować obok lokalu mieszkalnego jeden lokal usługowy przy czym jego powierzchnia całkowita nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej tego budynku;

4) **odrzucić w części** o której mowa w **ust. 4 pkt 4, lit. a,** dotyczącej zabudowy szeregowej ze względu na charakter i formę zabudowy występującą w sąsiedztwie w stanie obecnym, tj. zabudowa wolnostojąca. Wobec czego, ze względu na ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego, jako uzupełnienie zabudowy istniejącej w terenie oznaczonym symbolem **MN7** dopuszczono wyłącznie zabudowę wolnostojącą i bliźniaczą stanowiącą kontynuację formy zabudowy występującej w stanie istniejącym w otoczeniu wskazanych w uwadze działek**;**

5) **odrzucić uwagę** o której mowa w **ust. 4 pkt 4, lit. b,** ze względu na lokalizację w rejonie zabudowy gdzie średnia wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej w stanie istniejącym wynosi 20%. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy dopuszcza maksymalny wskaźnik w tym zakresie na poziomie 35% dla jednostki wydzielonej w tym dokumencie jako obszar zabudowy mieszkaniowo -usługowej o symbolu MU, jednak odnosi się on do wszystkich takich obszarów w granicach administracyjnych miasta Tychy. Studium wskazuje jednocześnie że parametry i wskaźniki ustalane w planach miejscowych dla konkretnych lokalizacji muszą uwzględniać lokalne uwarunkowania, w tym przypadku kontekst otoczenia, co ma przełożenie na kształtowanie ładu przestrzennego w danym rejonie miasta. Wskaźnik maksimum 40% powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustalono jedynie dla terenów o symbolach **MN2** i **MN3**, gdzie zrealizowana już jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa i bliźniacza, wobec czego wskaźnik ustalono zgodnie ze stanem istniejącym;

6) **odrzucić uwagę** o której mowa w **ust. 4 pkt 4, lit. c** ze względu na lokalizację nieruchomości w obszarze o charakterze podmiejskim z zabudową, która w stanie istniejącym posiada zdecydowanie wyższy niż wnioskowany wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej (średnio 50%).Wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej jest korzystny z uwagi na konieczność zapobiegania lokalnym zastoiskom wody opadowej, które mogą powstać w wyniku naruszenia struktur melioracyjnych. Niższy wskaźnik, tj. minimum 35%, został przyjęty w projekcie planu wyłącznie w terenach oznaczonych symbolami **MN2** i **MN3** z istniejącą zabudową jednorodzinną szeregową i bliźniaczą, gdzie parametr ten wynika ze stanu istniejącego. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy dla zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w obszarach zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU) przewiduje minimalny udziały powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40% wskazując jednak na dostosowanie parametrów i wskaźników do lokalnych uwarunkowań.

7) **odrzucić uwagę** o której mowa w **ust. 4 pkt 4, lit. d** ponieważ w sąsiedztwie, w tym na działkach dostępnych z tej samej drogi publicznej dominuje zabudowa z dachami dwuspadowymi i wielospadowymi. Dla nowej zabudowy przyjęto kontynuację tej samej formy dachów biorąc pod uwagę ochronę ładu

przestrzennego. Rozpiętość kąta nachylenia dachu od 30° do 42° umożliwi realizację różnorodnej zabudowy przy jednoczesnym zachowaniu dachów spadzistych jako formy spójnej dla zabudowy powstającej w tym obszarze. Ponadto dopuszczenie dachów płaskich jako dodatkowej formy powodowałoby wprowadzenie dowolności w tym zakresie na terenach jeszcze niezabudowanych i wymagających ukształtowania przy uwzględnieniu zasad ochrony ładu przestrzennego.

8) **odrzucić uwagę w części** o której mowa w **ust. 4 pkt 4, lit. e** w części dotyczącej dopuszczenia realizacji tymczasowych obiektów budowlanych i budynków gospodarczych, natomiast przyjęta w zakresie dotyczącym dopuszczenia realizacji garaży w pasie o szerokości 10,0 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy. Wprowadzony zakaz ma na celu wyeliminowanie możliwości kształtowania zabudowy od strony dróg publicznych poprzez budynki gospodarcze oraz tymczasowe obiekty budowlane.

9) **odrzucić jako bezprzedmiotową w części** o której mowa w **ust. 4 pkt 5, lit. a** ponieważ regulacje w zakresie stosunków wodnych zawierają przepisy ustawy Prawo wodne. Przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie jest wiadomym, kto będzie inwestorem na danym terenie, czy zostanie on podzielony na działki budowlane i realizacja inwestycji będzie się odbywać indywidualnie na każdej działce przez różnych właścicieli i w rożnym czasie, czy jako zespół budynków realizowany przez jednego inwestora. W ustaleniach planu miejscowego nie powiela się uregulowań zawartych w innych aktach prawnych - np. ustawach czy aktach wykonawczych ustaw. Zastoiska wód opadowych czy roztopowych na jednej nieruchomości mogą być również spowodowane nieodpowiednimi działaniami na działkach sąsiednich. Rozstrzygnięcia w tej materii nie należą w kompetencjach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

10) **odrzucić jako bezzasadną w części** o której mowa w **ust. 4 pkt 5, lit. b** ponieważ w zapisach planu w § 13 ust. 2 pkt. 1 dotyczących zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów oraz rowerów ustala się nakaz ich realizacji przy zachowaniu minimalnych wskaźników: dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych indywidualnych - 2 miejsca na mieszkanie, a dla zespołu zabudowy jednorodzinnej (5 i więcej domów) - 2 miejsca na mieszkanie + 15% miejsc ogólnodostępnych. Miejsca te ponadto muszą być bilansowane w ramach terenu inwestycji. W planie miejscowym określono również sposoby realizacji miejsc parkingowych dopuszczając je w formie parkingów terenowych, parkingów i garaży nadziemnych, podziemnych lub wbudowanych w budynki.

11) **odrzucić jako bezzasadną w części o której mowa w ust. 4 pkt 5, lit. c** ponieważ w projekcie planu ustalono dla wszystkich terenów przewidzianych pod zabudowę minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, rozumianej zgodnie z obowiązującymi przepisami jako „*grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m”.* Określenie minimalnego wskaźnika w tym zakresie stanowi obligatoryjne ustalenie planu miejscowego wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jest to minimalna powierzchnia zieleni jaką inwestor jest zobowiązany zapewnić na nieruchomości objętej prawem zabudowy. W planie wskaźnik ten ustalono dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę na poziomie średnio minimum 35%.

12) **odrzucić uwagę o której mowa w ust. 4 pkt 5, lit. d** ponieważ wszystkie grunty w obszarze objętym planem stanowią własność prywatną. Właścicielom (potencjalnym inwestorom) nie można narzucić realizacji na własnym terenie ogólnodostępnego placu zabaw, tj. udostępnianego bezpłatnie mieszkańcom innych nieruchomości. Wynikający z przepisów prawa budowlanego obowiązek realizacji placu zabaw na terenach zielonych dotyczy jedynie zabudowy wielorodzinnej.

13) **odrzucić jako bezprzedmiotową w części** o której mowa w **ust 4 pkt 6,** ponieważ regulacje w zakresie stosunków wodnych zawierają przepisy ustawy Prawo wodne. Przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie jest wiadomym, kto będzie inwestorem na danym terenie, czy zostanie on podzielony na działki budowlane i realizacja inwestycji będzie się odbywać indywidualnie na każdej działce przez różnych właścicieli i w rożnym czasie, czy jako zespół budynków realizowany przez jednego inwestora. W ustaleniach planu miejscowego nie powiela się uregulowań zawartych w innych aktach prawnych - np. ustawach czy aktach wykonawczych ustaw. Zastoiska wód opadowych czy roztopowych na jednej nieruchomości mogą być również spowodowane nieodpowiednimi działaniami na działkach sąsiednich. Rozstrzygnięcia w tej materii nie należą do kompetencjach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVIII/566/21
Rady Miasta Tychy
z dnia 27 maja 2021 r.

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

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 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 w rejonie ulic: Jaskrów, Dzwonkowej i Cmentarnej oraz Cmentarza Komunalnego w Tychach – etap I,** należy wydzielenie gruntów, budowa drogi publicznej w terenie o symbolu **KDD1** wraz kanalizacją sanitarną oraz oświetleniem,

2) inwestycja wymieniona w pkt. 1 będzie finansowana z budżetu Gminy Tychy;

3) jako źródło finansowania dopuszcza się również środki zewnętrzne.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVIII/566/21
Rady Miasta Tychy
z dnia 27 maja 2021 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne planu miejscowego dla obszaru w rejonie ulic: Jaskrów, Dzwonkowej i Cmentarnej oraz Cmentarza Komunalnego w Tychach - etap I
Rada Miasta Tychy na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały