

## **UCHWAŁA NR XXXI/605/21 RADY MIASTA TYCHY**

**z dnia 30 września 2021 r.**

### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Beskidzką, rzeką Gostynką oraz granicami administracyjnymi miasta Tychy – etap II**

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. 2021 poz. 1372 z późn. zm) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U.Nr 2010, Nr. 130, poz. 871) oraz art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U. z 2015 r., poz 774), 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 pomiędzy ulicą Beskidzką, rzeką Gostynką oraz granicami administracyjnymi miasta Tychy – etap II, jest zgodny z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”, przyjętego Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.,

#### **i uchwala**

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Beskidzką, rzeką Gostynką oraz granicami administracyjnymi miasta Tychy – etap II, zwany dalej planem.

#### **§ 1**

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2 – Przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 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 – Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 7) Rozdział 7 – Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) Rozdział 8 – Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) Rozdział 9 – Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 10) Rozdział 10 – Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 11) Rozdział 11 – Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt. 5, 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. Nr 80 poz. 717 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 : 2000, 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) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

## § 3

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 230,4 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi drugi etap realizacji Uchwały Nr 0150/XXV/556/08 Rady Miasta Tychy z dnia 27 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Beskidzką, rzeką Gostynką oraz granicami administracyjnymi miasta Tychy.

## Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

## § 4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

1) 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 oraz oznaczeniem na rysunku planu,
- e) strefa sanitarna od cmentarza – 50m,
- f) strefa sanitarna od cmentarza – 150m,
- g) granica obszaru dawnego wysypiska odpadów,
- h) zabytek archeologiczny – strefa obserwacji archeologicznej stanowiska archeologicznego nr AZP 102-47/3, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków pod kartą GEZ V/1,
- i) istniejące drzewa – do zachowania;

2) informacyjne:

- a) granice administracyjne miasta Tychy,
- b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym (**zz**),
- c) obszar szczególnego zagrożenia powodzią – obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- d) obszar zagrożony zalewaniem wodami opadowymi wg. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy,
- e) odległość 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej,

- f) istniejące napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia 20kV,
  - g) istniejąca stacja transformatorowa,
  - h) granica udokumentowanego złoża piasku „Tyskie” nr 14066,
  - i) projektowana strefa sanitarna ochrony pośredniej w granicach obszaru zasobowego ujęcia „DANONE” wg ”Dodatek nr 8 do Dokumentacji hydrologicznej zasobów eksploatacyjnych ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych na terenie zakładu DANONE Sp. z o.o. Fabryka w Bieruniu przy ul. Świerczyńskiej (...)”.
- 3) Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego WK 7389 „Studzienice”.

## § 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, urządzeń budowlanych, terenowych miejsc postojowych,
  - b) gzymsów, zdobień elewacji, elementów odwodnienia, balkonów, wykuszy, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, wysuniętych na odległość nie przekraczającą 1,5 m;
- 4) **dach płaski** - dach o kącie nachylenia połąci 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 najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyższego 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 najwyższego 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, parkingami, 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 letniskowa** - wolnostojące parterowe budynki rekreacji indywidualnej, przeznaczone do okresowego wypoczynku;

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, pralnie;

12) **usługi społeczne** - należy przez to rozumieć usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji, opieki i pomocy społecznej, opieki zdrowotnej, administracji publicznej, a także świadczone przez instytucje publiczne usługi z zakresu utrzymania porządku publicznego i bezpieczeństwa;

13) **usługi biurowe** - usługi finansowe, biura rachunkowe i nieruchomości, projektowe, kancelarie, agencje reklamowe, redakcje prasowe, urzędy pocztowe, zajmujące się ubezpieczeniami, doradztwem inwestycyjnym;

14) **tereny zieleni** - tereny zieleni nieurządzonej, zieleni naturalnej lub zieleni ukształtowanej w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, placów zabaw, urządzeń sportowych, ciągów pieszych, ciągów pieszo-jezdnych, rowerowych, dróg pożarowych oraz podziemnego uzbrojenia terenu – wraz z urządzeniami budowlanymi, zapewniającymi możliwość użytkowania obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem;

15) **infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu** - infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu, o której mowa w Ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. 2021r.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– MU2** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) **RM1** – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym i ogrodniczym;
- 4) **US1** – teren sportu i rekreacji;
- 5) **Z1 – Z7**– tereny zieleni;
- 6) **ZL1– ZL5** – tereny lasów;
- 7) **R1 – R2** – tereny rolnicze;
- 8) **WS1 – WS4** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 9) **K1**– teren infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji;
- 10) **KDL1 – KDL2** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy lokalnej;
- 11) **KDD1** – teren komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 12) **KDW1** – teren komunikacji – droga wewnętrzna.

### Rozdział 2.

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

## § 7

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolami: **MN1 – MN6**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem **pkt. 2**, z dopuszczeniem w wydzielonym w budynku jednorodzinnym lokalu użytkowym:
  - a) usług drobnych,
  - b) usług biurowych,
  - c) usług społecznych;
- 2) w terenach o symbolach **MN1** i **MN2** – w strefie sanitarnej od cmentarza – 150 m, oznaczonej na rysunku planu - uwzględnienie zasad, o których mowa w **§ 27 ust. 1, 2**;
- 3) forma zabudowy – wolnostojąca, z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej w terenie o symbolu **MN5**;

- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku w zabudowie:
  - a) wolnostojącej – 250 m<sup>2</sup>,
  - b) bliźniaczej – 140 m<sup>2</sup>;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy - maks. 0,5;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%;
- 9) 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;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy – 14,0 m, w tym wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych – maks. 9,0 m,
  - b) innych niż wymienione w **lit. a**, obiektów małej architektury, wiat wolnostojących oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0m;
- 11) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej, a także dachów umożliwiających wegetację roślin, z zastrzeżeniem **pkt. 14**;
- 12) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, drewna, betonu elewacyjnego, płyt włókno-cementowych, aluminium, stopów stali szlachetnych, szkła oraz umożliwiających wegetację roślin, z zastrzeżeniem **pkt. 14**;
- 13) dopuszczenie stosowania kolorystyki tynków odpowiadających wyłącznie barwom oznaczonym w paletcie kolorów RAL numerami:
  - a) 9003, 9010, 9016 – odcienie bieli,
  - b) 1000 – 1002, 1013 – 1015, 9000, 9001 – odcienie beżu,
  - c) 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006, 9018 – odcienie szarości;
- 14) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii;
- 15) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących i tymczasowych obiektów budowlanych – w pasie o szerokości 10,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
- 16) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i garaży o elewacji z blachy;
- 17) dla usług, o których mowa w pkt 1, zakaz urządzania miejsc magazynowania, składowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;
- 18) w terenie o symbolu **MN6** - dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku usługowego na inne funkcje usługowe z zakresu usług drobnych i biurowych;
- 19) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§23**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt.1 – 9**;
- 20) 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) któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt.1 – 10** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunku, o którym mowa w **pkt.4** – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
  - c) warunków określonych w **pkt.9** i **11** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;

- 21) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy:
  - a) wolnostojącej – min. 750 m<sup>2</sup>,
  - b) bliźniaczej - min. 450 m<sup>2</sup> – dla pojedynczego budynku mieszkalnego;
- 22) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych za wyjątkiem szyldów.

## § 8

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonego symbolem **MN7**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z dopuszczeniem w wydzielonym w budynku jednorodzinym lokalu użytkowym:
  - a) usług drobnych,
  - b) usług biurowych,
  - c) usług społecznych;
- 2) forma zabudowy – wolnostojąca;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku w zabudowie wolnostojącej – 250 m<sup>2</sup>;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy – maks.0,6;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 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) maksymalna wysokość zabudowy - 14,0m, w tym wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych – maks.9,0 m,
  - b) innych niż wymienione w **lit. a**, obiektów małej architektury, wiat wolnostojących oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 4,0m;
- 10) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej, a także dachów umożliwiających wegetację roślin, z zastrzeżeniem **pkt. 13**;
- 11) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, drewna, betonu elewacyjnego, płyt włókno-cementowych, aluminium, stopów stali szlachetnych, szkła oraz umożliwiających wegetację roślin, z zastrzeżeniem **pkt. 13**;
- 12) dopuszczenie stosowania kolorystyki tynków odpowiadających wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:
  - a) 9003, 9010, 9016 – odcienie bieli,
  - b) 1000 – 1002, 1013 – 1015, 9000, 9001 – odcienie beżu,
  - c) 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006, 9018 – odcienie szarości;
- 13) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii;
- 14) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i garaży o elewacji z blachy;
- 15) dla usług, o których mowa w pkt 1, zakaz urządzania miejsc magazynowania, składowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;

- 16) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§23**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 8**;
- 17) 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;
- 18) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – min. 750 m<sup>2</sup>;
- 19) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych za wyjątkiem szyldów.

## § 9

Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych symbolami: **MU1-MU2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z zastrzeżeniem **pkt. 2**, z dopuszczeniem usług w zakresie:
- usług drobnych,
  - usług biurowych,
  - usług społecznych,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z dopuszczeniem w wydzielonym w budynku jednorodziennym lokalu użytkowym usług, o których mowa w **lit. a**;
- 2) w terenie o symbolu **MU1** – w strefie sanitarnej od cmentarza – 150 m, oznaczonej na rysunku planu – uwzględnienie zasad, o których mowa w **§ 27 ust. 1, 2**;
- 3) forma zabudowy – wolnostojąca, z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej w terenie o symbolu **MU1**;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 6) w terenie o symbolu **MU2** – maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku: mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego – 250 m<sup>2</sup>;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy – maks. 0,6;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%;
- 9) geometria dachów:
- a) w terenie o symbolu **MU1** – budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych - dachy dwuspadowe i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 42°,
- b) w terenie o symbolu **MU2** – budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych - dachy dwuspadowe i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°,
- c) budynków innych niż wymienione w **lit. a,b**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy - 15,0 m, w tym wysokość budynków:
- a) dla terenów o symbolach:
- **MU1**– mieszkalnych, mieszkalno-usługowych – maks. 10,5 m,
  - **MU2**– mieszkalnych, mieszkalno-usługowych – maks. 9,0 m;
- b) innych niż wymienione w **lit. a**, obiektów małej architektury, wiat wolnostojących oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0 m;

11) dopuszczenie realizacji pokryć dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej, a także dachów umożliwiających wegetację roślin, z zastrzeżeniem **pkt. 14**;

12) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, drewna, betonu elewacyjnego, płyt włókno-cementowych, aluminium, stopów stali szlachetnych, szkła oraz umożliwiających wegetację roślin, z zastrzeżeniem **pkt. 14**;

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, 9000, 9001 – odcienie beżu,

c) 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006, 9018 – odcienie szarości;

14) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii;

15) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących i tymczasowych obiektów budowlanych – w pasie o szerokości 10,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;

16) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i garaży o elewacji z blachy falistej i blachy trapezowej;

17) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 23**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt.1 – 9**;

18) 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 – 10** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

b) warunków określonych w **pkt.9 i 11**– dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;

19) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – min. 700 m<sup>2</sup>;

20) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych za wyjątkiem szyldów.

## § 10

Dla **terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym i ogrodniczym**, oznaczonego symbolem **RM1**, ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym i ogrodniczym;

2) w strefie sanitarnej od cmentarza – 150 m, oznaczonej na rysunku planu – uwzględnienie uwarunkowań, o których mowa w **§ 27 ust. 1, 2**;

3) forma zabudowy – zagrodowa;

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

5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;

6) wskaźnik intensywności zabudowy – maks. 0,6;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;

8) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 42°,

b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 42°,

c) obiektów małej architektury, wiat wolnostojących, tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;

9) maksymalna wysokość zabudowy –15,0 m, w tym wysokość:



- a) budynków mieszkalnych – maks. 9,0 m,
  - b) budynków gospodarczych – maks. 10,0 m,
  - c) silosów – maks. 12,0 m,
  - d) innych niż wymienione w **lit. a, b, c**, wiat wolnostojących, tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 6,0 m;
- 10) dopuszczenie realizacji pokryć dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej, a także dachów umożliwiających vegetację roślin, z zastrzeżeniem **pkt. 12**;
- 11) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, drewna, betonu elewacyjnego, płyt włókno-cementowych, aluminium, stopów stali szlachetnych, szkła oraz umożliwiających vegetację roślin, z zastrzeżeniem **pkt. 12**;
- 12) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii;
- 13) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 23**, nie stosuje się 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) 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) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z blachy falistej i blachy trapezowej;
- 16) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych za wyjątkiem szyldów.

## § 11

Dla **terenu sportu i rekreacji**, oznaczonego symbolem **US1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa sportu i rekreacji, w tym z zakresu turystyki konnej, jeździectwa, hipoterapii i hodowli koni,
  - b) tymczasowe obiekty budowlane i gospodarcze związane z przeznaczeniem, o którym mowa w **lit. a**;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – maks. 0,6;
- 5) geometria dachów – dowolna;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy – 16,0 m, w tym wysokość:
  - a) budynków sportu i rekreacji albo tymczasowych obiektów budowlanych sportu i rekreacji – 9,0 m,
  - b) budynków gospodarczych albo gospodarczych tymczasowych obiektów budowlanych – 7,0 m;
- 7) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 23**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 5**;
- 8) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych za wyjątkiem szyldów.

## § 12

Dla **terenów zieleni**, oznaczonych symbolami: **Z1 – Z6**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:

- a) zieleń,
- b) dopuszczenie użytkowania rolniczego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budowli hydrotechnicznych i urządzeń wodnych;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy obiektów budowlanych infrastruktury technicznej – 12,0 m;
- 5) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy;
- 6) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 7) dla nowo projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 23, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt. 1 –3;
- 8) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

### § 13

Dla **terenu zieleni**, oznaczonego symbolem **Z7**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zieleń;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 100%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy obiektów budowlanych infrastruktury technicznej – 12,0 m;
- 4) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, zgodnie z § 27;
- 5) dla nowo projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w § 23, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt. 1 –2;
- 6) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

### § 14

Dla **terenów lasów**, oznaczonych symbolami: **ZL1 – ZL5**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – las;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - zgodnie z przepisami ustawy o lasach z dnia 28 września 1991 r. (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1275) oraz zgodnie z planem urządzenia lasu.

### § 15

Dla **terenu rolniczego**, oznaczonego symbolem: **R1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny rolnicze;
- 2) zakaz zabudowy, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dróg rowerowych, ciągów pieszych;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem **R1** uwzględnienie zasad zgodnie z § 25;
- 4) dla obiektów wymienionych w pkt. 2:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy obiektów budowlanych infrastruktury technicznej – 14,0 m,
  - b) nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz geometrii dachu,
- 5) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

### § 16

Dla **terenu rolniczego**, oznaczonego symbolem: **R2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) tereny rolnicze,
  - b) zieleń urządzona i rekreacja,

- 2) dopuszczenie realizacji zabudowy letniskowej;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 75%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – maks. 0,1;
- 6) geometria dachów zabudowy letniskowej dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 40°;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m;
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku 50,0 m<sup>2</sup>;
- 9) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 23, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt. 1 – 8;
- 10) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

## § 17

Dla **terenów wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczonych symbolami: **WS1 – WS4**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) obiektów i urządzeń wodnych,
  - b) urządzeń melioracyjnych,
  - c) budowli hydrotechnicznych,
  - d) obiektów mostowych,
  - e) zieleni urządzonej;
- 3) dla nowo projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w §23, nie ustala się: wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej, wysokości zabudowy oraz geometrii dachu;
- 4) na terenach o symbolach **WS1, WS2** zlokalizowane są, oznaczone na rysunku planu, obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt. 34 ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 624 z późn.zm.):
  - a) obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym (**zz**),
  - b) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%.

## § 18

Dla **terenu infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji**, oznaczonego symbolem **K1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – maks. 0,6;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy obiektów budowlanych infrastruktury technicznej - 14,0 m, w tym wysokość budynków – maks. 5,0 m;
- 6) geometria dachów – dowolna;
- 7) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

## § 19

Dla **terenów komunikacji – dróg publicznych klasy lokalnej**, oznaczonych symbolami: **KDL1 – KDL2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy lokalnej;
- 2) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
  - a) teren o symbolu: **KDL1** – od 8,0 m do 30,0 m,
  - b) teren o symbolu: **KDL2** – od 5,0 m do 17,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

## § 20

Dla **terenu komunikacji – drogi publicznej 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 5,5 m do 15,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) nakaz zachowania istniejących drzew, oznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem wycinki pielęgnacyjnej oraz uzupełnienia nasadzeń;
- 5) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

## § 21

Dla **terenu komunikacji – drogi wewnętrznej**, oznaczonego symbolem **KDW1** ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga wewnętrzna;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu od 7,5 m do 13,0 m;
- 3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

### Rozdział 3.

## ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

## § 22

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. Obsługę komunikacyjną terenu **US1** ustala się poprzez drogę wewnętrzną na terenie oznaczonym symbolem **MN6**.
3. Obsługę komunikacyjną terenu **MN5** ustala się poprzez drogę wewnętrzną **KDW1** oraz drogi wewnętrzne na terenie oznaczonym symbolem **MN3**.
4. Obsługę komunikacyjną terenu **R2** ustala się poprzez drogę wewnętrzną na terenie oznaczonym symbolem **ZL2**.
5. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych, zwanych dalej miejscami, oraz miejsc dla rowerów, z zachowaniem minimalnych wskaźników:
  - 1) dla lokali mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowo-usługowej – 1,5 miejsca na każde mieszkanie, w tym miejsca w garażach;
  - 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażach;
  - 3) dla zabudowy usługowej z zakresu opieki i pomocy społecznej – 0,6 miejsca na mieszkanie;
  - 4) dla przedszkoli i żłobków:
    - a) 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - b) min.1 miejsce na dwa stanowiska pracy,
    - c) 1 miejsce rowerowe na 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 5) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych itp.:

- a) 1 miejsce na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
  - b) 1 miejsce rowerowe;
  - 6) dla aptek i handlu bez samoobsługi:
    - a) 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca,
    - b) 1 miejsce rowerowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca dla rowerów;
  - 7) dla obiektów handlowo-usługowych:
    - a) 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej,
    - b) 1 miejsce na każde 3 stanowiska pracy,
    - c) 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 8) dla restauracji, kawiarni:
    - a) min. 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne,
    - b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy,
    - c) 1 miejsce rowerowe na 8miejsc konsumpcyjnych;
  - 9) dla barów, klubów – 1 miejsce na 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 10) dla przychodni, gabinetów lekarskich:
    - a) 2 miejsca na 1 gabinet,
    - b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy,
    - c) 1 miejsce rowerowe na jeden gabinet;
  - 11) dla usług biurowych indywidualnych – 1 miejsce na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce rowerowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 12) dla pozostałych usług – 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup>powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
6. Dopuszczenie bilansowania liczby miejsc postojowych wyłącznie w granicach inwestycji lub działki budowlanej.
7. Ustala się sposoby realizacji miejsc postojowych, o których mowa w **ust. 5**, w formie parkingów terenowych, parkingów i garaży nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki.
8. Poza drogami publicznymi, strefami ruchu lub strefami zamieszkania, o których mowa w art. 12a Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.), 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**

#### **§ 23**

1. 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 publicznej** – dla terenów o symbolach: **MN1–MN7, MU1–MU2** – dopuszczenie wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** – nakaz dostaw wody z sieci wodociągowej, a w szczególności z istniejących wodociągów: Ø 32 mm, Ø 110 mm, Ø 160mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 5) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych**:
  - a) dopuszczenie odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej; a w szczególności z istniejących sieci kanalizacji sanitarnych: Ø 250 mm, Ø 200 mm, Ø 160 mm, Ø 90 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej,
  - b) dopuszczenie lokalizacji przydomowych instalacji oczyszczania ścieków;
- 6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** dopuszczenie:
  - a) odprowadzania do terenów wód powierzchniowych śródlądowych oraz istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, a w szczególności do istniejących kanałów: Ø 315 mm, Ø 250 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej,
  - b) zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw z:
  - a) sieci ciepłowniczej,
  - b) urządzeń zapewniających dostawę ciepła zasilanych paliwem gazowym,
  - c) odnawialnych źródeł energii,
  - d) sieci energii elektrycznej;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**– dopuszczenie dostaw z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, a w szczególności z:
  - a) sieci elektroenergetycznej, w tym z linii elektroenergetycznych, 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 160 mm, Ø 110 mm, Ø 63 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 (t.j. 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 16 kwietnia 2019 r. o odpadach (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 779 z późn.zm.).

## **Rozdział 5.**

### **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**

#### **§ 24**

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 których 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 2007r. w sprawie dopuszczalnych

poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112) w związku z art. 114 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 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 – MU2** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- c) na terenie oznaczonym symbolem **RM1** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- d) na terenie oznaczonym symbolem: **US1** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

## Rozdział 6.

### ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

#### § 25

1. W obszarze planu położony jest fragment zabytku archeologicznego - strefa obserwacji archeologicznej stanowiska archeologicznego nr AZP 102-47/3, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków pod kartą nr GEZV/1 i oznaczony na rysunku planu.

2. Dla zabytku archeologicznego (ślądu osadnictwa późno średniowiecznego i nowożytnego), o którym mowa w **ust.1**, zastosowanie mają art. 31 ust. 1a, art. 32 ust. 1, art. 33 ust. 1. ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 710 z późn.zm.).

## Rozdział 7.

### GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW

#### § 26

1. Cały obszar planu zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego – „Studzienice” WK 7389.

2. W obszarze planu, w terenie oznaczonym symbolem **R2**, położone jest udokumentowane złożo piasku „Tyskie” nr 14066, którego granicę oznaczono na rysunku planu.

3. W obszarze planu zlokalizowana jest projektowana strefa sanitarna ochrony pośredniej w granicach obszaru zasobowego ujęcia „DANONE” wg ”Dodatek nr 8 do Dokumentacji hydrologicznej zasobów eksploatacyjnych ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych na terenie zakładu DANONE Sp. z o.o. Fabryka w Bieruniu przy ul. Świerczyńskiej 85, zatwierdzonego decyzją Marszałka Województwa Śląskiego nr 3066/OS/2019 z dnia 15 listopada 2019 r.”

4. W obszarze objętym planem występuje obszar zagrożony zalewaniem wodami opadowymi, w granicach oznaczonych na rysunku planu.

5. Dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w **§ 17** i oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w ustawie Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 624 z późn. zm.).

## Rozdział 8.

### SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY

#### § 27

1. W obszarze planu wyznacza się oznaczone na rysunku planu strefy sanitarne od cmentarza: 50 m, 150 m – z ograniczonymi możliwościami zagospodarowania.

2. W strefach, o których 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).

3. Wyznacza się granicę obszaru dawnego wysypiska odpadów oznaczonego na rysunku planu w terenie o symbolu **Z7**, w której ustala się zakaz zabudowy, ze względu na lokalizację w przeszłości wysypiska odpadów.

## Rozdział 9. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

### § 28

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° 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– 16 m,
      - dla zabudowy bliźniaczej–11 m,
    - b) minimalna powierzchnia działek:
      - dla zabudowy wolnostojącej–750 m<sup>2</sup>,
      - dla zabudowy bliźniaczej–450 m<sup>2</sup>;
  - 3) dla terenów o symbolach: **MU1 – MU2**:
    - a) minimalna szerokość frontów działek:
      - dla zabudowy wolnostojącej – 16 m,
      - dla zabudowy bliźniaczej – 11 m,
    - b) minimalna powierzchnia działek:
      - dla zabudowy wolnostojącej – 750 m<sup>2</sup>,
      - dla zabudowy bliźniaczej – 450 m<sup>2</sup>;
  - 4) dla terenu o symbolu: **US1**:
    - a) minimalna szerokość frontu działek–20 m,
    - b) minimalna powierzchnia działek– 800 m<sup>2</sup>;
  - 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 gruntu wydzielonych pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, a także powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

## Rozdział 10. STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU

### § 29

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

## Rozdział 11. PRZEPISY KOŃCOWE

### § 30

Tereny inwestycji celu publicznego zostały oznaczone następującymi symbolami: **KDL1, KDL2, KDD1, WS1, WS2, WS3, WS4, K1**.



### **§ 31**

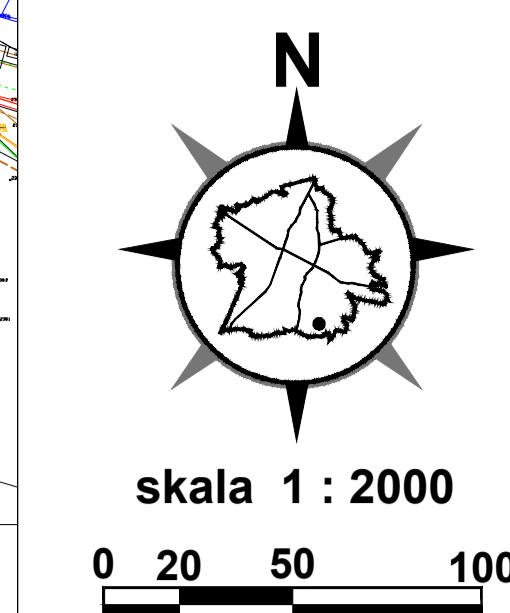
Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

### **§ 32**

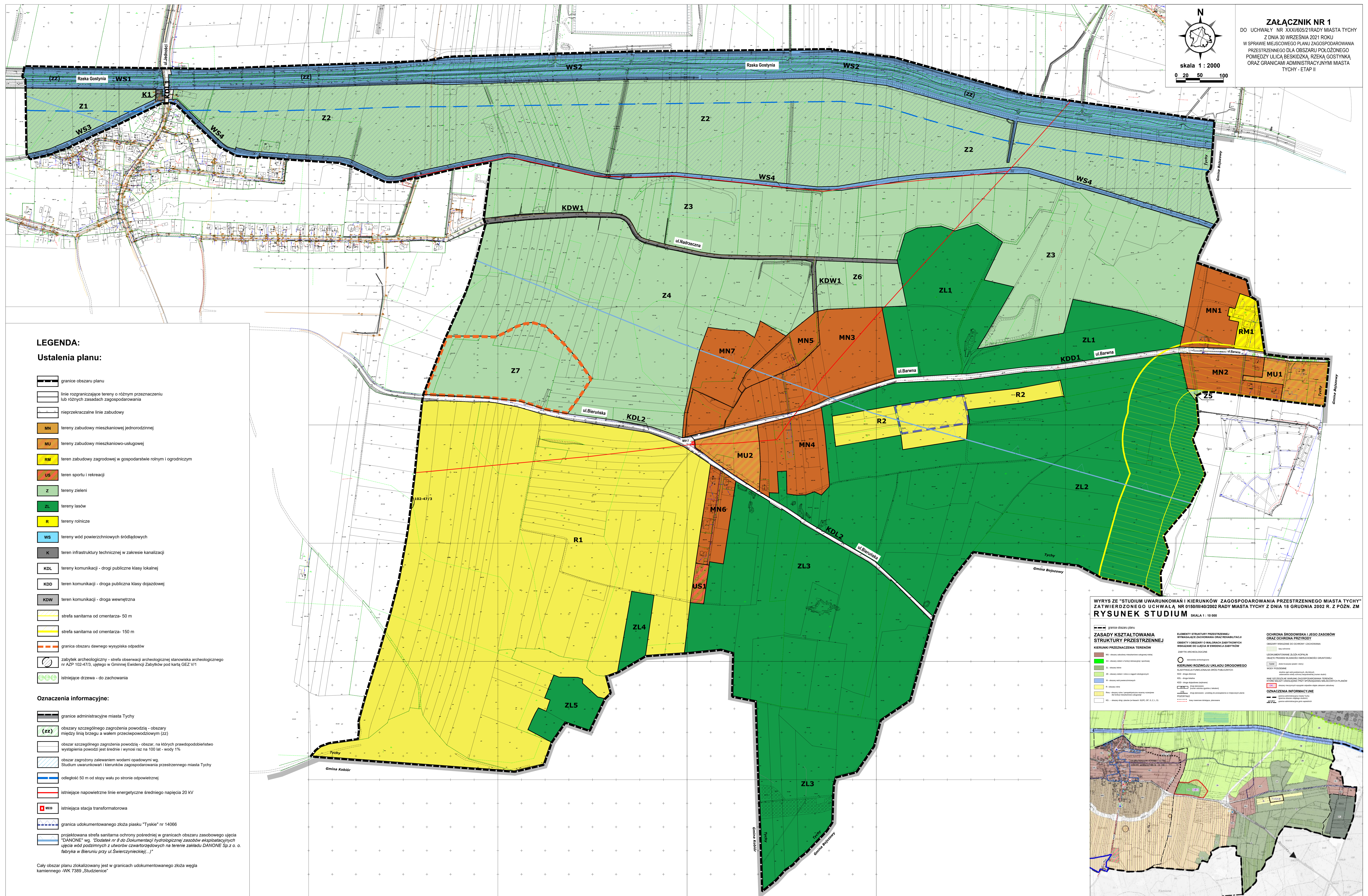
Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodnicząca Rady  
Miasta Tychy

**Barbara Konieczna**



**ZALĄCZNIK NR 1**  
DO UCHWAŁY NR XXXI/695/21 RADY MIASTA TYCHY  
Z DNIA 30 WRZEŚNIA 2021 ROKU  
W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO  
POMIĘDZY ULICĄ BESKIDZKĄ, RZEKĄ GOSTYNIA  
ORAZ GRANICAMI ADMINISTRACYJNYMI MIASTA  
TYCHY - ETAP II



**LEGENDA:**  
**Ustalenia planu:**

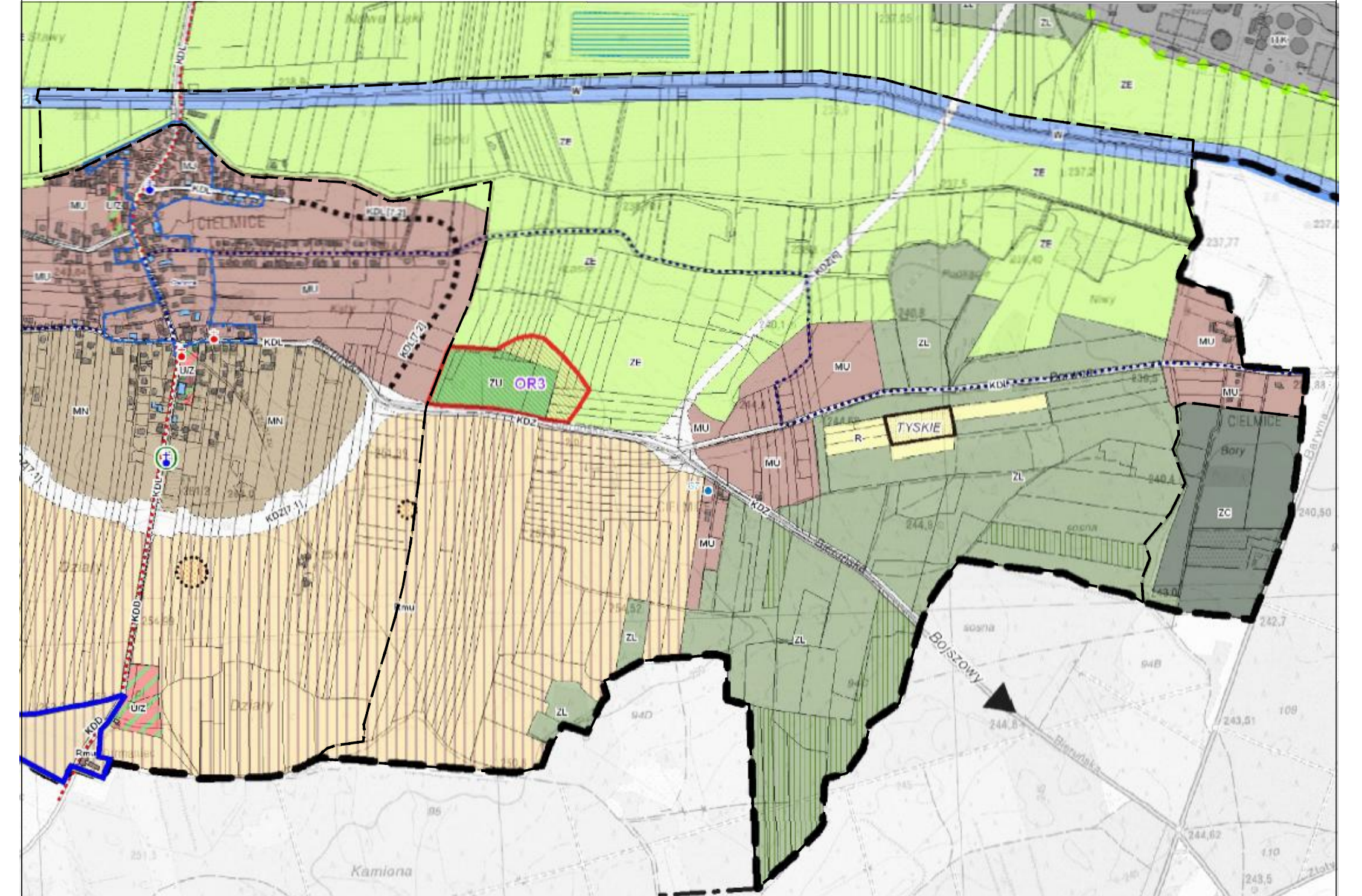
- granice obszaru planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MU tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- RM teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym i ogrodniczym
- US teren sportu i rekreacji
- Z tereny zieleni
- ZL tereny lasów
- R tereny rolnicze
- WS tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- K teren infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji
- KDL tereny komunikacji - drogi publiczne klasy lokalnej
- KDD teren komunikacji - droga publiczna klasy dojazdowej
- KDW teren komunikacji - droga wewnętrzna
- strefa sanitarna od cmentarza- 50 m
- strefa sanitarna od cmentarza- 150 m
- granica obszaru dawnego wysypiska odpadów
- zabytek archeologiczny - strefa obserwacji archeologicznej stanowiska archeologicznego nr AZP-102-47/3, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków pod kątem GEZ VII
- istniejące drzewa - do zachowania

- Oznaczenia informacyjne:**
- granice administracyjne miasta Tychy
  - obszary szczególnego zagrożenia powodzią - obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym (zz)
  - obszar szczególnego zagrożenia powodzią - obszar, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat - wody 1%
  - obszar zagrożony zalewaniem wodami opadowymi wg Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy
  - odległość 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej
  - istniejące napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia 20 kV
  - istniejąca stacja transformatorowa
  - granica udokumentowanego złoża piasku "Tyskie" nr 14066
  - projektowana strefa sanitarna ochrony pośredniej w granicach obszaru zasobowego ujęcia "DANONE" wg "Dodatek nr 8 do Dokumentacji hydrologicznej zasobów eksploatacyjnych ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych na terenie zakładu DANONE Sp. z o.o. fabryka w Bieruniu przy ul. Świerczyńskiej..."

Cały obszar planu zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego -WK 7389 „Studzieniec”

**WYRS 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. ZM**  
**RYSunEK STUDIUM** SKALA 1 : 15 000

- ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ**
- KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW**
- MN - obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - MU - obszar zabudowy mieszkaniowo-usługowej
  - RM - obszar zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym i ogrodniczym
  - US - obszar sportu i rekreacji
  - Z - obszar zieleni
  - ZL - obszar lasów
  - R - obszar rolniczy
  - WS - obszar wód powierzchniowych śródlądowych
  - K - obszar infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji
  - KDL - obszar komunikacji - drogi publicznej klasy lokalnej
  - KDD - obszar komunikacji - drogi publicznej klasy dojazdowej
  - KDW - obszar komunikacji - drogi wewnętrznej
- KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO**
- K - droga krajowa
  - KDL - droga lokalna
  - KDD - droga dojazdowa
  - KDW - droga wewnętrzna
  - K - droga planowana
  - KDL - droga planowana
  - KDD - droga planowana
  - KDW - droga planowana
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- granice administracyjne miasta Tychy
  - granice obszaru planu
  - granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią
  - granice obszaru zagrożonego zalewaniem
  - linie energetyczne
  - stacje transformatorowe
  - granice udokumentowanego złoża piasku "Tyskie"
  - granice strefy sanitarna



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXI/605/21

Rady Miasta Tychy

z dnia 30 września 2021 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy  
o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego  
planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Beskidzką,  
rzeką Gostynką oraz granicami administracyjnymi miasta Tychy – etap II.**

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 4 ust. 2 Ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) oraz art. 12 ust. 3 Ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r., poz. 774) Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 29 czerwca 2021 r. do 27 lipca 2021 r.** projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Beskidzką, rzeką Gostynką oraz granicami administracyjnymi miasta Tychy – etap II**, wniesiono poniższe uwagi, które zostały rozstrzygnięte zgodnie z ust.2 :

- 1) uwaga złożona w dniu 19 lipca 2021 r. (pismo z dnia 14 lipca 2021 r.) przez osobę fizyczną, dotycząca przeznaczenia działki o nr 3272/433 pod „*działkę rekreacyjną z odpowiednim zapleczem (...) drewniany domek rekreacyjny*” (teren oznaczony symbolem **R2**);
- 2) uwaga złożona w dniu 19 lipca 2021 r. (pismo z dnia 16 lipca 2021 r.) przez osobę fizyczną, dotycząca przeznaczenia działki nr 3271/433 pod zabudowę rekreacyjną (teren oznaczony symbolem **R2**);
- 3) uwaga złożona w dniu 22 lipca 2021 r. (pismo z dnia 22 lipca 2021 r.) przez osobę fizyczną, dotycząca przeznaczenia działki nr 382/115 na działkę budowlaną (teren oznaczony symbolem **Z6** – w treści uwagi teren mylnie oznaczony symbolem **ZL6**);
- 4) uwaga złożona w dniu 28 lipca 2021 r. (pismo z dnia 23 lipca 2021 r.) przez osobę fizyczną, dotycząca przeznaczenia działki nr 396/115 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (teren oznaczony symbolem **Z6** – w treści uwagi teren mylnie oznaczony symbolem **ZL6**);
- 5) uwaga złożona w dniu 28 lipca 2021 r. (pismo z dnia 23 lipca 2021 r.) przez osobę fizyczną, dotycząca przeznaczenia działek nr 685/329 i 684/329 (teren oznaczonych symbolem **R1**) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 6) uwaga złożona w dniu 29 lipca 2021 r. (pismo z dnia 29 lipca 2021 r.) przez osobę fizyczną, dotycząca przeznaczenia działki nr 395/115 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (teren oznaczony symbolem **Z6** - w treści uwagi teren mylnie oznaczony symbolem **ZL6**);
- 7) uwaga złożona w dniu 30 lipca 2021 r. (pismo z dnia 28 lipca 2021 r.) przez osobę fizyczną, dotycząca przeznaczenia działki nr 384/114 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (teren oznaczony symbolem **Z6** – w treści uwagi teren mylnie oznaczony symbolem **ZL6**);
- 8) uwaga złożona w dniu 5 sierpnia 2021 r. (pismo z dnia 5 sierpnia 2021 r.) przez osobę fizyczną, dotycząca przeznaczenia działki nr 780/391 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (teren oznaczony symbolem **Z4**);
- 9) uwaga złożona w dniu 5 sierpnia 2021 r. (pismo z dnia 5 sierpnia 2021 r.) przez osobę fizyczną, dotycząca przeznaczenia działki nr 402 pod zabudowę mieszkaniowo-usługową niską (teren oznaczony symbolem **R1**);
- 10) uwagi złożone w dniu 6 sierpnia 2021 r. (pismo z dnia 3 sierpnia 2021 r.) przez Radę Osiedla Cielmice, dotyczące:
  - a) uwzględnienia w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego połączenia ul. Bieruńskiej z ul. Serdeczną zgodnie z ustaleniami zawartymi w 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. w zakresie terenu oznaczonego symbolem KDZ(6),

- b) zarezerwowania terenów na potrzeby realizacji ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż ulicy Bieruńskiej (teren oznaczony symbolem **KDL2**), tak aby umożliwić połączenie Cielmic z projektowanymi terenami mieszkaniowymi (tereny oznaczone symbolami **MN3, MN4, MN5, MN6, MN7**),
- c) doprowadzenia infrastruktury w zakresie kanalizacji sanitarnej do projektowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (tereny oznaczone symbolami **MN3, MN4, MN5, MN6, MN7**),
- d) rozszerzenia katalogu kolorów w zakresie dopuszczalnej realizacji pokryć połaci dachowych o kolor czerwony.

11) uwaga zbiorowa, złożona w dniu 9 sierpnia 2021 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 8 sierpnia 2021 r. podpisane przez 114 osób), dotycząca uwzględnienia w planie miejscowym drogi łączącej ulicę Bieruńską z ulicą Serdeczną,

12) uwagi złożone w dniu 9 sierpnia 2021 r. (trzy pisma o tej samej treści z dnia 9 sierpnia 2021 r.) przez osoby fizyczne, dotyczące przeznaczenia działek o nr 4278/512, 4279/512, 4280/512 (tereny oznaczone symbolem **Z3**) na tereny rolne,

13) uwaga złożona w dniu 9 sierpnia 2021 r. (pismo z dnia 9 sierpnia 2021 r.) przez osoby fizyczne, dotycząca przekształcenia łąki (teren oznaczony symbolem **Z6**) na działkę budowlaną,

14) uwaga złożona w dniu 9 sierpnia 2021 r. (pismo z dnia 8 sierpnia 2021 r.) przez osobę fizyczną, dotycząca przeznaczenia działki nr 3711/346 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (teren oznaczony symbolem **Z4**),

15) uwaga złożona w dniu 9 sierpnia 2021 r. (pismo z dnia 8 sierpnia 2021 r.) przez osobę fizyczną, dotycząca przeznaczenia działki nr 2784/345 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (teren oznaczony symbolem **Z4**),

16) uwaga złożona w dniu 9 sierpnia 2021 r. (pismo z dnia 8 sierpnia 2021 r.) przez osobę fizyczną, dotycząca zaprojektowania drogi łączącej ulicę Bieruńską z ulicą Strefową (oznaczona na rysunku studium symbolem KDZ.6),

17) uwaga wysłana (data stempla pocztowego) w dniu 10 sierpnia 2021 r. (pismo z dnia 9 sierpnia 2021 r.) przez osobę fizyczną, dotycząca przeznaczenia działki nr 385/114 pod zabudowę „rodzinną” (teren oznaczony symbolem **Z3**).

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

- 1) **przyjąć uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 1**;
- 2) **przyjąć uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 2**;
- 3) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 3**, ponieważ

a) zgodnie z obowiązującymi przepisami u.p.z.p. nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

Dokument ten stanowi odzwierciedlenie długofalowej polityki przestrzennej i uwzględnia różne aspekty, w tym wynikające z uwarunkowań ekofizjograficznych, środowiskowych i przyrodniczych. Wskazana działka w studium sporządzonym dla miasta Tychy, zlokalizowana jest w obszarach zieleni i rolnych w ciągach ekologicznych (ZE), dla których podstawowe kierunki przeznaczenia to wyłącznie tereny rolne, wody powierzchniowe, tereny zieleni, lasy i zadrzewienia. Dopuszczalne kierunki przeznaczenia dla tych obszarów również nie przewidują możliwości zabudowy. Jednocześnie, zgodnie ze studium, wytyczne określania wymagań ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wskazują, że wiodącą funkcją obszaru ZE, jest funkcja przyrodnicza związana z potrzebami utrzymania ciągłości przestrzennej ekosystemów w skali lokalnej i ponadlokalnej, dominacji terenów otwartych, niezabudowanych o zróżnicowanych ekosystemach (łąki, zadrzewienia i zakrzewienia, zbiorniki wodne, pola uprawne), zachowania bioróżnorodności, ochrony i kształtowania warunków odtwarzania się zasobów wód podziemnych, ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem oraz zapewnienia przewietrzania obszarów zurbanizowanych. Z uwagi na to że obszary zieleni i rolne w ciągach ekologicznych należy chronić przed niekontrolowaną i rozproszoną zabudową, działka została wyłączona z możliwości zabudowy. Niepożądana jest bowiem zabudowa terenów, zwłaszcza terenów o wyżej wskazanych wartościach wymagających ochrony, podczas gdy tereny wskazane pod zabudowę w dokumentach planistycznych są jeszcze niezabudowane. Biorąc pod uwagę akty planistyczne, które uwzględniały ochronę wartości

przyrodniczych i funkcje doliny rzeki Gostyni, wyjaśnić należy, że przedmiotowa działka nigdy nie była przewidziana pod zabudowę mieszkaniową.

- b) wyznaczenie w projekcie planu, w sąsiedztwie działki stanowiącej własność osoby składającej uwagę, nowych terenów inwestycyjnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (tereny **MN7** i **MN5**) podyktowane zgodnością z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy (**MN3**), gdzie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna została skupiona w rejonie ulicy Bieruńskiej i Barwnej, natomiast wykluczona w końcowym odcinku ul. Nadrzecznej.
- c) zgodnie ze Studium w obszarach ZE, dopuszczone są inwestycje infrastruktury technicznej, budowy dróg, obiektów i urządzeń, wyłącznie w przypadkach uzasadnionych potrzebą rozwoju tych systemów. Ewentualna lokalizacja wskazanej w studium drogi (KDZ.6), o której mowa w piśmie, łączącej ul. Bieruńską z ul. Serdeczną, w przyszłości będzie przeprowadzona tak aby przebiegać poza terenami które uzyskały prawo do zabudowy (w oparciu o wydane wcześniej decyzje administracyjne lub ustalenia planu miejscowego). Nowe połączenie drogowe - ulicy Bieruńskiej z ulicą Serdeczną, może być realizowane wyłącznie w oparciu o ustawę o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1363 z późn. zm.), zgodnie z ustawą, droga publiczna może być zlokalizowana bez zastosowania przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- d) odnosząc się do zarzuconego w piśmie obniżenia wartości działki wyjaśnić należy, że nie była ona nigdy przewidziana pod zabudowę, biorąc pod uwagę akty planistyczne. Działka może być wykorzystywana w dotychczasowy sposób – na skutek uchwalenia planu miejscowego nie nastąpi obniżenie jej faktycznej wartości.

4) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 4, uzasadniając jak w ust. 2 pkt 3 lit. a;**

5) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 5, ponieważ**, ustalenia u.p.z.p. nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Wskazane działki w studium sporządzonym dla miasta Tychy, zlokalizowane są w obszarach rolnych – stanowiących perspektywiczne rezerwy rozwojowe dla funkcji mieszkaniowo-usługowej (Rmu), dla których dokument przewiduje podstawowe kierunki przeznaczenia: tereny rolnicze, specjalistyczne gospodarstwa rolne i ogrodnicze lub zabudowa zagrodowa w indywidualnych gospodarstwach rolnych. Obszary te stanowią perspektywiczne tereny rozwojowe na cele rozwoju zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, których zagospodarowanie przewiduje się w momencie gdy zasoby terenów mieszkaniowych w mieście będą niewystarczające. Takie działania zapewniają również rozwój miasta zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i ideą „miasta zwarteego”, gdzie kształtowanie strefy podmiejskiej wyznacza się w pierwszej kolejności dla obszarów oznaczonych na rysunku Studium symbolami MJ i MU. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego biorąc pod uwagę lokalne uwarunkowania, teren oznaczonym symbolem **R1** przeznaczono na cele rolnicze z wykluczeniem możliwości lokalizacji zabudowy kubaturowej. Omawiane działki znajdują się w znacznej odległości od infrastruktury technicznej oraz drogi publicznej (ul. Bieruńskiej), wspomniany w piśmie projektowany układ drogowy tzw. „obwodnica Cielmic” znajduje się poza obszarem objętym projektem planu. Biorąc pod uwagę powyższe wyjaśnienia, przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową nie jest uzasadnione.

6) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 6, uzasadniając jak w ust. 2 pkt 3 lit. a;**

7) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 7, uzasadniając jak w ust. 2 pkt 3 lit. a;**

8) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 8, uzasadniając jak w ust. 2 pkt 3 lit. a.**

Ponadto wyznaczenie w projekcie planu, w sąsiedztwie działki stanowiącej własność osoby składającej uwagę, nowych terenów inwestycyjnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (teren **MN7**) podyktowane jest wydaną decyzją o warunkach zabudowy oraz procedowaniem pozwolenia na budowę;

9) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 9, uzasadniając jak w ust. 2 pkt 5;**

10) **uwagę**, o której mowa:

- a) w **ust. 1 pkt 10 lit. a, odrzucić** w zakresie uwzględnienia w projekcie planu miejscowego dokładnego przebiegu połączenia ulicy Bieruńskiej z ulicą Serdeczną (drogi zbiorczej KDZ.6), po śladzie wskazanym w Studium. Na dzień dzisiejszy nie sporządzono projektu ani koncepcji projektu drogowego dla wskazanej inwestycji, wobec czego, nie ma możliwości wyznaczenia linii rozgraniczających omawianej drogi w planie miejscowym. Nowe połączenie drogowe - ulicy Bieruńskiej z ulicą Serdeczną, może być realizowane wyłącznie w oparciu o ustawę o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1363 z późn. zm.), ponieważ zgodnie z Art. 11i ust.2 *na realizację inwestycji drogowej nie stosuje się przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r. poz. 485)*. Ustalenia planu miejscowego umożliwiają przeprowadzenie drogi w przyszłości ponieważ po przygotowaniu projektu budowlanego określającego szczegółowo jej przebieg i zasięg przestrzenny, zgodnie z zapisem studium, ewentualna lokalizacja wskazanej drogi (KDZ.6), będzie zaprojektowana tak, aby przebiegać poza terenami, które uzyskały prawo do zabudowy (w oparciu o wydane wcześniej decyzje administracyjne lub ustalenia planu miejscowego). Rezerwę i zabezpieczenie terenu pod wyżej wspomnianą inwestycję drogową stanowią tereny zieleni oznaczone w projekcie planu symbolami Z4, Z3, Z2. Zgodnie ze Studium w obszarach ZE, dopuszczone są inwestycje infrastruktury technicznej, budowy dróg, obiektów i urządzeń, wyłącznie w przypadkach uzasadnionych potrzebą rozwoju tych systemów. Ponadto wskazanie rozwiązania drogowego na rysunku wiąże się z koniecznością wykupu gruntów pod inwestycję przez gminę zgodnie z Art. 36 u.p.z.p. co w przypadku odmiennego projektu drogi wyznaczonej w oparciu o projekt budowlany było by naruszeniem zasad oszczędnego i racjonalnego wydatkowania środków publicznych.
- b) w **ust. 1 pkt 10 lit. b, odrzucić, ponieważ** na dzień dzisiejszy nie sporządzono projektu ani koncepcji projektu drogowego dla inwestycji związanej z przebudową ulicy Bieruńskiej, co skutkuje brakiem możliwości wyznaczenia w projekcie planu miejscowego linii rozgraniczających ulicy Bieruńskiej (KDL2). Realizacja inwestycji będzie prowadzona wyłącznie w oparciu o ustawę o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1363 z późn. zm.), ponieważ zgodnie z Art. 11i ust.2 *na realizację inwestycji drogowej nie stosuje się przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r. poz. 485)*. Mając na uwadze konieczność przebudowy ze względów bezpieczeństwa omawianej drogi, w planie wprowadzono zabieg maksymalnego odsunięcia nieprzekraczającej linii zabudowy od krawędzi jezdni. Odległość między liniami (ok.25 m) zabezpieczy możliwość rozbudowy tej ulicy w przyszłości.
- c) w **ust. 1 pkt 10 lit. c, odrzucić jako bezzasadną, ponieważ** w art. 15 u.p.z.p., jest mowa, że w planie miejscowym obowiązkowo określa się, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Dlatego uwaga została odrzucona jako bezzasadna ponieważ w tekście planu miejscowego w Rozdziale 4 zostały określone zasady w zakresie dopuszczenia infrastruktury: bezprzewodowej łączności publicznej, zaopatrzenia w wodę, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom, odprowadzenia ścieków komunalnych, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną, gaz, w zakresie telekomunikacji i gospodarki odpadami. Dopuszcza się także: lokalizację sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych, przebudowę, rozbudowę istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu.
- d) w **ust. 1 pkt 10 lit. d, odrzucić**, ponieważ po wizji w terenie i przeprowadzeniu analiz, stwierdzono że przeważająca część dachów w dzielnicy oraz obszarze objętym planem posiada barwy które zostały dopuszczone w tekście planu. Wybór takiego zakresu barw ma za zadanie zminimalizowanie odczucia chaosu kolorystycznego w postrzeganej przestrzeni.
- 11) **odrzucić uwagę** o której mowa w **ust. 1 pkt 11**, uzasadniając jak w **ust. 2 pkt 10 lit. a**;
- 12) **odrzucić uwagę** jako bezzasadną o której mowa w **ust. 1 pkt 12** zgodnie z projektem planu miejscowego, w terenie o symbolu Z3 dopuszczone jest użytkowanie rolnicze. Natomiast w zakresie planów zabudowy mieszkaniowej uzasadnienie jak w **ust. 2 pkt 3 lit. a**;

- 13) **odrzucić uwagę** o której mowa w **ust. 1 pkt 13**, uzasadniając jak w **ust. 2 pkt 3 lit. a** oraz jak w **ust. 2 pkt 3 lit. b**;
- 14) **odrzucić uwagę** o której mowa w **ust. 1 pkt 14**, uzasadniając jak w **ust. 2 pkt 3 lit. a**;
- 15) **odrzucić uwagę** o której mowa w **ust. 1 pkt 15**, uzasadniając jak w **ust. 2 pkt 3 lit. a**;
- 16) **odrzucić uwagę** o której mowa w **ust. 1 pkt 16**, uzasadniając jak w **ust. 2 pkt 10 lit. a**;
- 17) **odrzucić uwagę** o której mowa w **ust. 1 pkt 17**, uzasadniając jak w **ust. 2 pkt 3 lit. a**.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXI/605/21

Rady Miasta Tychy

z dnia 30 września 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 (t.j. Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 4 ust. 2 Ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) oraz art. 12 ust. 3 Ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r., poz 774), 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 pomiędzy ulicą Beskidzką, rzeką Gostynką oraz granicami administracyjnymi miasta Tychy – etap II**, należy wydzielenie gruntów, budowa lub przebudowa dróg publicznych w terenach o symbolach: **KDL1, KDL2, KDD1** wraz z urządzeniami budowlanymi oraz oświetleniem;
- 2) inwestycje wymienione w pkt. 1 będą finansowane z budżetu Gminy Tychy;
- 3) jako źródło finansowania dopuszcza się również środki zewnętrzne.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXI/605/21  
Rady Miasta Tychy  
z dnia 30 września 2021 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)  
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**