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 wynosi1%,

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. Świerczynieckiej (…)”.

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 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, 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 m²,

b) bliźniaczej – 140 m²;

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 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;
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) któregokolwiek 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^2,

b) bliźniaczej - min. 450 m^2 – 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 jednorodzinnym 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^2;
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^2;
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 jednorodzinnym 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^2;
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 m²;
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 wegetację 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 wegetację 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 decyzje 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^2;
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^2 powierzchni użytkowej,

b) min.1 miejsce na dwa stanowiska pracy,

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

5) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych itp.:

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

b) 1 miejsce rowerowe na 50m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca dla rowerów;

7) dla obiektów handlowo-usługowych:

a) 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni handlowej,

b) 1 miejsce na każde 3 stanowiska pracy,

c) 1 miejsce na każde 50 m^2 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^2 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^2 powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce rowerowe na 50m^2 powierzchni użytkowej;
12) dla pozostałych usług – 1 miejsce na każde 50 m^2powierzchni 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, Ø160 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 dostawy 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 16kwietnia 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 (śladu 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 ODRĘBNYCH 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 złoże 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. Świerczynieckiej 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 20lipca 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 – 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– 16 m,
- dla zabudowy bliźniaczej–11 m,

b) minimalna powierzchnia działek:

- dla zabudowy wolnostojącej–750 m²,
- -dla zabudowy bliźniaczej–450 m²;

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 m²,
- dla zabudowy bliźniaczej – 450 m²;

4) dla terenu o symbolu: **US1**:

a) minimalna szerokość frontu działek–20 m,

b) minimalna powierzchnia działek– 800 m²;

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

ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR XXXI/605/21RADY MIASTA TYCHY
Z DNIA 30 WRZEŚNIA 2021 ROKU
W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO POMIĘDZY ULICĄ BESKIDZKĄ, RZEKĄ GOSTYNKĄ ORAZ GRANICAMI ADMINISTRACYJNYMI MIASTA TYCHY - ETAP II

N

skala 1 : 2000

0 20 50 100

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 kartą GEZ V/1
- istniejące drzewa - do zachowania

Oznaczenia informacyjne:

- granice administracyjne miasta Tychy
- (zz) 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
- M939 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.Świerczynieckiej(...)"*

Cały obszar planu zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego -WK 7389 „Studzienice"

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

- granice obszaru planu

ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ

KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW

- MU – obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej, rolniej
- ZU – obszary zieleni o funkcji rekreacyjnej i sportowej
- ZL – obszary leśne
- ZE – obszary zieleni i rolne w zlewni ekologicznych
- W – obszary wód powierzchniowych
- R – obszary rolne
- Rmo – obszary rolne z zamrożeniem rozwoju rolnictwa dla funkcji mieszkaniowo-usługowej
- KDL – obszary drogi (zlecnie lin klasowe: SGP), GP, G, Z, L, D)

ELEMENTY STRUKTURY PRZESTRZENNEJ WYMAGAJĄCE ZACHOWANIA ORAZ REWALBITACJI

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

ZABYTKI ARCHEOLOGICZNE

- stanowiska archeologiczne

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO

KLASYFIKACJA FUNKCJONALNA DRÓG PUBLICZNYCH

- KDZ – droga zbiorcza
- KDL – droga lokalna
- KDD – droga dojazdowa (jednokier.)
- droga planowana
- droga planowana - przebieg do przeanalizowania w miejscowym planie

PODSTAWE

- linia rozgraniczająca istniejąca, planowana

OCHRONA ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW ORAZ OCHRONA PRZYRODY

OBSZARY WSKAZANE DO OCHRONY I ZACHOWANIA

- leśny ochronny

UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN

OBJĘTE PRAWEM WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

- Tyskie złoże kruszywa (piasku i żwiru)

WODY PODZIEMNE

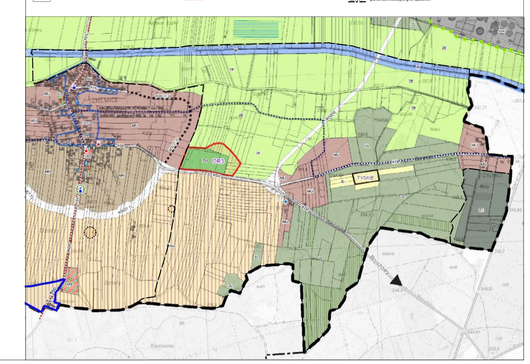
- studnie ujęć wód podziemnych, dla których ustanowiono strefy ochrony bezpośredniej (numer studni)

OBSZARY SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW WYNIKAJĄCE Z USTALEŃ MIEJSCOWYCH PLANÓW MIEJSCOWOŚCI GMIN OŚCIENNYCH

- strefa ochrony konserwatorskiej zabytku ZEGAR zabytek zabytkowy

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- granice administracyjne miasta Tychy
- granice obszaru objętego studium
- granice administracyjne gmin ościennych



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, dotyczącą 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), dotyczącą 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 ulica 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) **odrzucić 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 jednorodzinną (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.), zgodne 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) **odrzucić uwagę,** o której mowa w **ust. 1 pkt 4, uzasadniając jak w ust. 2 pkt 3 lit. a;**
5) **odrzucić 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 zwartego", 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 możliwość 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) **odrzucić uwagę,** o której mowa w **ust. 1 pkt 6, uzasadniając jak w ust. 2 pkt 3 lit. a;**
7) **odrzucić uwagę,** o której mowa w **ust. 1 pkt 7, uzasadniając jak w ust. 2 pkt 3 lit. a;**
8) **odrzucić 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 jednorodzinną (teren **MN7**) podyktowane jest wydaną decyzją o warunkach zabudowy oraz procedowaniem pozwolenia na budowę;

9) **odrzucić 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 ulica 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 przepisó*w 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