UCHWAŁA NR XXXIX/744/22
RADY MIASTA TYCHY

z dnia 26 maja 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Podleskiej, doliny potoku Mąkołowiec, granicy administracyjnej miasta Tychy, granicy lasu oraz linii kolejowej w Tychach – etap I.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Przestrzennej i Infrastruktury,

RADA MIASTA TYCHY
stwierdza,

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Podleskiej, doliny potoku Mąkołowiec, granicy administracyjnej miasta Tychy, granicy lasu oraz linii kolejowej w Tychach – etap I nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”, przyjętego Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.,

i uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Podleskiej, doliny potoku Mąkołowiec, granicy administracyjnej miasta Tychy, granicy lasu oraz linii kolejowej w Tychach – etap I, zwany dalej planem.

§ 1

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

1) Rozdział 1: Przepisy ogólne;
2) Rozdział 2: Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu;
3) Rozdział 3: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
4) Rozdział 4: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
5) Rozdział 5: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
6) Rozdział 6: Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
7) Rozdział 7: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
8) Rozdział 8: Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 4, 5, 8, 9, 11 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2

1. Załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną część jest załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 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. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 51,2 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację pierwszego etapu Uchwały Nr XVI/356/12 Rady Miasta Tychy z dnia 23 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Podleskiej, doliny potoku Mąkołowiec, granicy administracyjnej miasta Tychy, granicy lasu oraz linii kolejowej w Tychach.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 4

1. Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

1) obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:

a) granica obszaru planu,

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

c) nieprzekraczalne linie zabudowy,

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

2) informacyjne:

a) granica administracyjna miasta Tychy,

b) studnia – ujęcie wody,

c) strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody „SAD” w Tychach,

d) strefa ochrony pośredniej ujęcia wody „SAD” w Tychach,

e) istniejąca magistrala wodociągowa wA 1600,

f) istniejący gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN350 CN 1,6 MPa,

g) strefa kontrolowana gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN350 CN 1,6 MPa,

h) obszar zagrożony występowaniem powodzi i zalewaniem wodami opadowymi wg Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Tychy.

2. Obszar planu zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego:

1) złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej „Murcki” WK 319,
2) złoża metanu „Murcki (głębokie)” MW 6691.

§ 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

1) **obszar planu** - wszystkie tereny w granicach objętych planem, zgodnie z rysunkiem planu;
2) **teren** - część obszaru planu wyodrębniona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem przeznaczenia wyróżniającym ją spośród innych terenów, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
3) **zabudowa** – obiekty budowlane, w tym budynki lub zespoły budynków, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania

budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, w tym: dojazdami, parkingami, garażami, zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;

4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:

a) podziemnych obiektów budowlanych, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, parkingów terenowych, schodów zewnętrznych, pochylni,

b) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2 m;

5) **dach płaski** - dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maks. 12˚;

6) **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);

7) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu w granicach działki budowlanej zajęta przez budynki (powierzchnia zabudowy budynków) lub inne obiekty budowlane, których charakterystycznym parametrem jest powierzchnia zabudowy, a zwłaszcza: altany, wiaty, garaże, tymczasowe obiekty budowlane;

8) **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;

9) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, placów zabaw, urządzeń sportowych, ciągów pieszych, rowerowych oraz pieszo-jezdnych;

10) **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. z 2022 r., poz.884).

§ 6

1. W planie wyznacza się tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami:

1) **RM1** – teren zabudowy zagrodowej;
2) **R1 – R5** – tereny rolnicze;
3) **ZD1, ZD2** – tereny ogrodów działkowych;
4) **Z1 – Z5** – tereny zieleni;
5) **ZL1** – teren lasu;
6) **WS1** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
7) **W1, W2**– tereny infrastruktury technicznej – zaopatrzenie w wodę;
8) **ITW1, ITW2** – tereny infrastruktury technicznej – ujęcia wody;
9) **KDZ1** – teren komunikacji – droga publiczna klasy zbiorczej.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu

§ 7

Dla **terenu zabudowy zagrodowej,** oznaczonego symbolem **RM1**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym lub ogrodniczym,

b) zabudowa zagrodowa w gospodarstwie hodowlanym – hodowla koni,

c) zabudowa usługowa w zakresie sportu i rekreacji, związana z hodowlą koni;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 10%;
4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,001, maks. 0,2;
5) wysokość zabudowy – maks. 17,0 m, w tym:

a) budynków mieszkalnych – maks. 9,0 m,

b) budynków gospodarczych, w tym związanych z hodowlą koni, m in. ujeżdżalnie – maks. 12,0 m,

c) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących – maks. 6,0 m;

6) geometria dachów:

a) budynków – dach dwuspadowy, wielospadowy lub o przekroju łukowym o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 42°,

b) wiat, tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;

7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – min. 40%;
8) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1 – 7**;
9) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 17**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 4, 6, 7**.

§ 8

Dla **terenów rolniczych,** oznaczonych symbolami: **R1 – R5**, ustala się:

1) przeznaczenie – tereny rolnicze:
2) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
3) wysokość zabudowy – maks. 25,0 m;
4) dla obiektów, wymienionych w **pkt. 2,** nie ustala się: wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wskaźnika intensywności zabudowy, geometrii dachu, udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

§ 9

Dla **terenów ogrodów działkowych,** oznaczonych symbolami: **ZD1, ZD2**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) ogrody działkowe,

b) zieleń urządzona;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 15%;
4) wskaźnik intensywności zabudowy– min. 0,001, maks. 0,15;
5) wysokość zabudowy – maks. 10,0 m, w tym budynków, altan i wiat wolnostojących:

a) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych – maks. 5,0 m,

b) dla dachów płaskich – maks. 4,0 m;

6) geometria dachów - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, dachy płaskie;
7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – min. 50%;
8) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1 – 7;**

9) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 17**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 4,6,7.**

§ 10

Dla **terenów zieleni,** oznaczonych symbolami: **Z1-Z5**, ustala się:

1) przeznaczenie – zieleń, w tym zieleń urządzona;
2) dopuszczenie lokalizacji:

a) infrastruktury technicznej,

b) budowli hydrotechnicznych i urządzeń wodnych;

3) wysokość zabudowy – maks. 25,0 m;
4) dla obiektów, wymienionych w **pkt. 2,** nie ustala się: wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wskaźnika intensywności zabudowy, geometrii dachu, udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

§ 11

Dla **terenu lasu,** oznaczonego symbolem **ZL1**, 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 2022, poz. 672.), w tym planem urządzenia lasu.

§ 12

Dla **terenu wód powierzchniowych śródlądowych,** oznaczonego symbolem **WS1**, ustala się:

1) przeznaczenie - wody powierzchniowe śródlądowe;
2) dopuszczenie lokalizacji:

a) infrastruktury technicznej,

b) budowli hydrotechnicznych i urządzeń wodnych,

c) przepustów, mostków i kładek,

d) zieleni, w tym zieleni urządzonej;

3) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m;
4) dla obiektów i budowli, wymienionych w **pkt. 2,** nie ustala się: wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wskaźnika intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, geometrii dachu oraz wysokości zabudowy.

§ 13

Dla **terenów infrastruktury technicznej – zaopatrzenia w wodę**, oznaczonych symbolami: **W1, W2**,ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowa infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę;
2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 70 %;
3) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,001, maks. 0,7
4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 10 %;
5) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m, w tym budynków – maks. 6,0 m;
6) geometria dachów – dowolna.

§ 14

Dla **terenów infrastruktury technicznej – ujęcia wody**, oznaczonych symbolami: **ITW1, ITW2**, ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowa infrastruktury technicznej w zakresie ujęcia wody;
2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 10 %;
3) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,001, maks. 0,1;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 80 %;
5) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m, w tym budynków – maks. 6,0 m;
6) geometria dachów – dowolna.

§ 15

Dla **terenu komunikacji - drogi publicznej klasy zbiorczej**, oznaczonego symbolem **KDZ1**,ustala się:

1) przeznaczenie - droga publiczna klasy zbiorczej;
2) szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu - min. 7,5 m, maks. 18,0 m;
3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

Rozdział 3.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 16

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym zlokalizowanych poza obszarem planu.

2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych przy zachowaniu minimalnych wskaźników:

1) dla budynków mieszkalnych - 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, w tym miejsca w garażu;
2) dla usług – 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;

3. Ustala się sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2**, w formie parkingów terenowych, garaży wbudowanych w budynki z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **Rozdziale 2.**

4. Nakaz lokalizacji miejsc parkingowych dla rowerów w odległości nie większej niż 10 m od budynku.

5. Poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania lub strefami ruchu, o których mowa w art. 12a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 1376 z późn. zm.), ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 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 ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi więcej niż 100.

Rozdział 4.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 17

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:**

a) w terenie o symbolu **RM1**, wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;

b) w terenach nie wymienionych w **lit. a**, urządzeń technicznych na wolnostojących masztach antenowych;

4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie **ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** – dopuszczenie dostaw wody z sieci wodociągowej, w tym z wodociągów oznaczonych na mapie zasadniczej;
5) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzenia:

a) do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji,

b) do bezodpływowego zbiornika do gromadzenia nieczystości lub przydomowej oczyszczalni ścieków;

6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych –** zagospodarowanie całości lub części wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych, z dopuszczeniem odprowadzania do terenów wód powierzchniowych śródlądowych oraz istniejącej sieci kanalizacji deszczowej;
7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw:

a) urządzeń zapewniających dostawy ciepła w kogeneracji,

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, w tym:

a) z linii nN, oznaczonych na mapie zasadniczej,

b) z odnawialnych źródeł energii,

c) z urządzeń zapewniających dostawy energii elektrycznej w kogeneracji;

9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dopuszczenie dostaw z sieci gazowej;
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**:

a) nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 888 z późn. zm.) oraz uchwałami Rady Miasta regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi,

b) nakaz postępowania z odpadami zgodnie z ustawą z 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 699).

Rozdział 5.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 18

W obszarze planu ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:

a) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w **Rozdziale 2**,

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

2) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r.poz. 112) w oparciu o art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U z 2021 r., poz. 1973 z późn. zm.):

a) w terenie oznaczonym symbolem **RM1 -** jak dla terenu zabudowy zagrodowej,

b) w terenach oznaczonych symbolami: **ZD1, ZD2** - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Rozdział 6.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 19

1. W obszarze planu zlokalizowane są fragmenty strefy ochrony bezpośredniej oraz strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych "SAD" w Tychach, oznaczone na rysunku planu.

2. W strefach, o którym mowa w **ust. 1** obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z Rozporządzeniem Nr 1/2003 Dyrektora Regionalnego Zarządu gospodarki Wodnej w Gliwicach z dnia 8 kwietnia 2003 r. w sprawie ustanowienia stref ochronnych dla ujęcia wody podziemnej należącego do Kampanii Piwowarskiej S.A. w Poznaniu, Tyskich Browarów Książęcych w Tychach, powiat Tychy, województwo śląskie (Dz. Urz. Woj. Sl 2003 Nr 39 poz.1105)

3. W obszarze planu zlokalizowana jest strefa kontrolowana dla gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN350 CN 1,6 MPa, oznaczona na rysunku planu, w której obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

4. Obszar planu zlokalizowany jest w terenie udokumentowanych złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej „Murcki” WK 319 oraz udokumentowanego złoża metanu „Murcki (głębokie)” MW 6691.

Rozdział 7.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§ 20

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości **30%.**

Rozdział 8.
Przepisy końcowe

§ 21

W obszarze planu ustala się teren inwestycji celu publicznego, oznaczony następującym symbolem **KDZ1**.

§ 22

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 23

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

Przewodnicząca Rady
Miasta Tychy

Barbara Konieczna

ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR XXXIX/744/22 RADY MIASTA TYCHY Z DNIA 26 MAJA 2022 R.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE UL. PODLESKIEJ, DOLINY POTOKU MĄKOŁOWIEC, GRANICY ADMINISTRACYJNEJ MIASTA TYCHY, GRANICY LASU ORAZ LINII KOLEJOWEJ W TYCHACH - ETAP I

RYSUNEK PLANU — SKALA 1 : 2000



LEGENDA

Oznaczenia obowiązujące

- granica obszaru planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- RM - teren zabudowy zagrodowej
- R - tereny rolnicze
- ZD - tereny ogrodów działkowych
- Z - tereny zieleni
- ZL - teren lasu
- WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych
- W - tereny infrastruktury technicznej - zaopatrzenie w wodę
- ITW - tereny infrastruktury technicznej - ujęcia wody
- KDZ - teren komunikacji - droga publiczna klasy zbiorczej

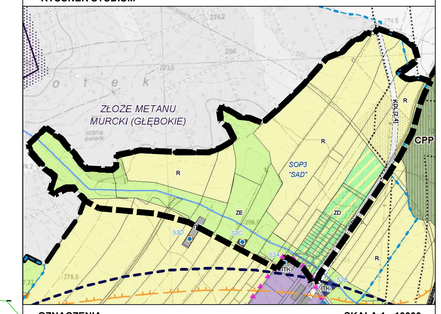
Oznaczenia informacyjne

- granica administracyjna miasta Tychy
- studnia - ujęcie wody
- strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody „SAD" w Tychach
- strefa ochrony pośredniej ujęcia wody „SAD" w Tychach
- istniejąca magistrala wodociągowa wA1600
- istniejący gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN350 CN1,6 MPa
- strefa kontrolowana gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN350 CN1,6 MPa
- obszar zagrożony występowaniem powodzi i zalewaniem wodami opadowymi wg Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy

Obszar planu zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej „Murcki" WK 319 oraz udokumentowanego złoża metanu „Murcki (głębokie)" MW 6691

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



OZNACZENIA — **SKALA 1 : 10000**

granice obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia projektu planu miejscowego dla obszaru położonego w rejonie ul. Podleskiej, doliny potoku Mąkołowiec, granicy administracyjnej miasta Tychy, granicy lasu oraz linii kolejowej w Tychach - etap I

ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ

KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW

- ITK - obszary inrastruktury
- ZE - obszary zieleni i rolne w ciągach ekologicznych
- R - obszary rolne
- ZD - obszary ogrodów działkowych
- KD.. - obszary dróg i placów (w klasach: S(GP), GP, G, Z, L, D)

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO

- (-1-) drogi planowane [numer odcinka zgodnie z tekstem]

OCHRONA ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW ORAZ OCHRONA PRZYRODY

OBSZARY WSKAZANE DO OCHRONY I ZACHOWANIA

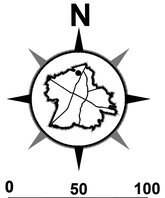
- regionalne korytarze ekologiczne

TERENY GÓRNICZE I FILARY OCHRONNE

- FO - obszary, dla których w złożu kopaliny wyznacza się filar ochronny

WODY PODZIEMNE

- studnie ujęć wód podziemnych, dla których ustanowiono strefy ochrony bezpośredniej (numer studni)
- strefy ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych (oznaczenia strefy jak dla studni)
- SOP2 - strefy ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIX/744/22

Rady Miasta Tychy

z dnia 26 maja 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Podleskiej, doliny potoku Mąkołowiec, granicy administracyjnej miasta Tychy, granicy lasu oraz linii kolejowej w Tychach – etap I

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 15 lutego 2022 r. do 17 marca 2022 r. projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego **w rejonie ul. Podleskiej, doliny potoku Mąkołowiec, granicy administracyjnej miasta Tychy, granicy lasu oraz linii kolejowej w Tychach – etap I**, które zostały rozstrzygnięte zgodnie z ust.2:

1) uwagę, złożoną w dniu 31 marca 2022 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 31 marca 2022 r.), dotyczącą przeznaczenia działek nr 388/14, 389/14 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
2) uwagi, złożone w dniu 31 marca 2022 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 31 marca 2022 r.), dotyczące:

a) utrzymania zabudowy mieszkaniowej z usługami oraz zabudowy ogrodowej na działce 176/18 (w oryginalnej treści uwagi: 1176/118);

b) możliwości dokończenia zabudowy ośrodka hipicznego wraz z całą infrastrukturą ;

c) utrzymania terenów zielonych, rolniczych (w oryginalnej treści uwagi: utrzymanie dbałości dla terenów zielonych, rolniczych);

d) utrzymania jednolitego kompleksu dla potrzeb ośrodka hipicznego na terenie miasta Tychy i Katowic;

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

1) **odrzucić uwagę,** o której mowa w **ust. 1 pkt. 1**, ponieważ zgodnie art. 20 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy nie może naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dla działek obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy (Uchwała Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm) wyznacza obszary rolne, w których nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto, zgodnie z przepisami art. 1 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez lokalizowanie nowej zabudowy w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy lub na innych terenach wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy, przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się mi. in. najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej;
2) **odrzucić uwagę,** o której mowa w **ust. 1 pkt. 2 lit. a,** ponieważ zgodnie art. 20 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń Studium. Dla działki 176/18 obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy (Uchwała Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm) wyznacza obszary rolne oraz obszar planowanej drogi publicznej, w których nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej z usługami.Dla wnioskowanej działki nie zostały wydane decyzje administracyjne pozwalające na zabudowę o wnioskowanej funkcji;
3) **odrzucić uwagę,** o której mowa w **ust. 1 pkt. 2 lit. b,** ponieważ projekt planu sankcjonuje istniejące zagospodarowanie i inwestycje, które uzyskały decyzje administracyjne, w tym warunki zabudowy i pozwolenia na budowę wydane dla obszaru opracowania. Teren przeznaczony pod

zabudowę zagrodową w gospodarstwie hodowlanym – hodowla koni ma powierzchnię ok. 3 ha. Powierzchnia zabudowy, w tym terenie, wynosi 25% powierzchni działki budowlanej, co daje ok. 7500 m2 zabudowy na wnioskowana funkcję. Budynki znajdujące się na działkach mają obecnie 822 m2. Natomiast budynki ujęte w otrzymanych decyzjach ustalających warunki zabudowy mają łączną maksymalną powierzchnię 4700 m2. (dwie ujeżdżalnie i lążownik). Planowana i istniejąca zabudowa ma więc powierzchnię 5522 m2, tym samym zachowana została możliwość rozbudowy ośrodka hipicznego. Zachowanie pozostałych terenów rolniczych na częściach działek wnioskodawcy ma na celu zapobieganie negatywnym skutkom związanym z rozpraszaniem zabudowy. Zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę działań, należy uwzględnić wymagania ochrony środowiska oraz walory krajobrazowe obszaru opracowania.

4) **odrzucić jako bezpodstawną uwagę,** o której mowa w **ust. 1 pkt. 2 lit. c,** ponieważ w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zgodnie z wymaganiami Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu ma na celu ochronę terenów rolnych znajdujących się w północnej części miasta. Prognoza oddziaływania na środowisko wskazuje, że projekt planu nie wprowadza nowych terenów i sposobów zagospodarowania, które w sposób znaczący mogłyby pogorszyć stan przyrody ożywionej, nie wprowadza bowiem nowych form zagospodarowania oraz zaproponowano szereg rozwiązań mających na celu zapobieganie i ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko;

5) **odrzucić jako bezprzedmiotowa uwagę,** o której mowa w **ust. 1 pkt. 2 lit. d,** ponieważ zgodnie art. 14 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego uchwalanym przez radę poszczególnych gmin. Rada Miasta Tychy nie posiada kompetencji do ustalania przeznaczeń terenów w obszarze innej gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIX/744/22

Rady Miasta Tychy

z dnia 26 maja 2022 r.

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

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) Rada Miasta Tychy stwierdza, że:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **dla obszaru położonego w rejonie ul. Podleskiej, doliny potoku Mąkołowiec, granicy administracyjnej miasta Tychy, granicy lasu oraz linii kolejowej w Tychach – etap I** nie przewiduje swym opracowaniem realizacji inwestycji celów publicznych w zakresie infrastruktury technicznej w postaci budowy dróg, budowy sieci infrastruktury technicznej, które to inwestycje należałyby do zadań własnych Gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIX/744/22

Rady Miasta Tychy

z dnia 26 maja 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę