



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 02 czerwca 2022 r.

Poz. 3777

### 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 uchwała**

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 magistrała 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, wykusy wysuniętych na odległość - maks. 2 m;
- 5) **dach płaski** - dach o kącie nachylenia połąci 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 najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyższego położonego elementu instalacji lub urządzenia technicznego,
  - b) budowli stanowiących całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – mierzona od najniższego poziomu terenu na zewnętrznym obrysie obiektu do najwyższego położonego elementu budowli, małej architektury lub obiektu tymczasowego;
- 9) **zieleni urządzonej** – zieleni 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 ład 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 – zielen, w tym zielen urządzonej;
- 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<sup>2</sup> 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 (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 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:
- do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji,
  - 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:
- urządzeń zapewniających dostawę ciepła w kogeneracji,
  - urządzeń zapewniających dostawę ciepła zasilanych paliwem gazowym,
  - odnawialnych źródeł energii,
  - sieci energii elektrycznej;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** dopuszczenie dostaw z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym:
- z linii nN, oznaczonych na mapie zasadniczej,
  - z odnawialnych źródeł energii,
  - z urządzeń zapewniających dostawę 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**:
- 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,
  - 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:
- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w **Rozdziale 2**,
  - 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.):
- w terenie oznaczonym symbolem **RM1** - jak dla terenu zabudowy zagrodowej,
  - 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 Piwowskiej 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**



# Z A Ł A C Z N I K N R 1

DO UCHWAŁY NR XXXIX/744/22  
R A D Y M I A S T A T Y C H Y  
Z D N I A 2 6 M A J A 2 0 2 2 R.  
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU  
POŁOŻONEGO W REJONIE UL. PODLESKIEJ, DOLINY POTOKU MAKOŁOWIEC,  
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

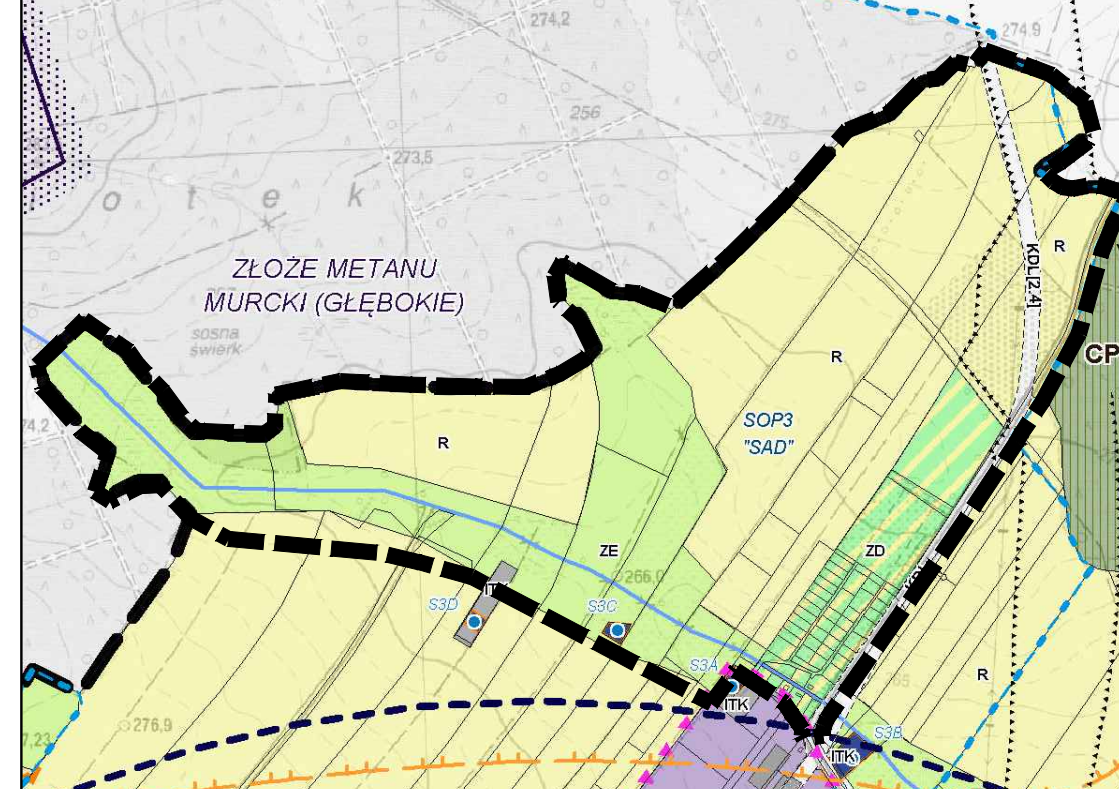
**Oznaczenia informacyjne**

- 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 wystąpieniem 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 kopalni 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 D N I A 1 8 G R U D N I A 2 0 0 2 R. Z P Ó Ź N. Z M.**

RYSUNEK STUDIUM



**OZNACZENIA** SKALA 1 : 10000

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

**ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ**

**KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW**

- ITK - obszary infrastruktury
- ZE - obszary zieleni i rolnie w celach ekologicznych
- R - obszary rolne
- ZD - obszary ogrodów działkowych
- KD - obszary dróg (głównie w klasach: SGP, GP, G, Z, L, D)

**KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO**

- ITK - droga planowana (numer odrębnie zgodnie z tabelą)

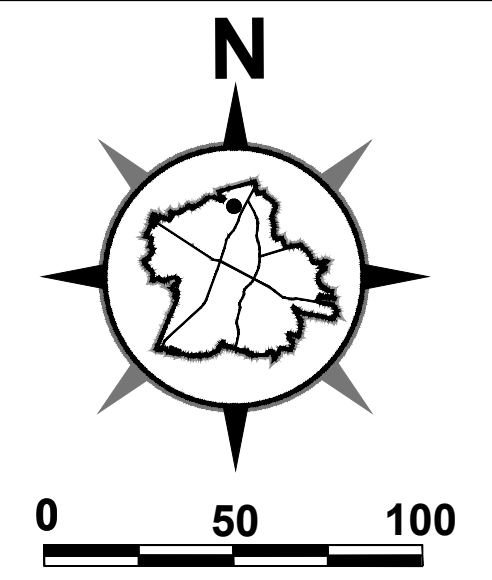
**OCHRONA ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW ORAZ OCHRONA PRZYRODY**

OBSZARY WSKAZANE DO OCHRONY I ZACHOWANIA

- regionalne kryterium ekologiczne
- TERENY GÓRNICZE I FILARY OCHRONNE
- FO - obszary, dla których w otoku kopalni wyznacza się filary ochronne

**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)
- 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) **odrzuć 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 m. in. najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej;
- 2) **odrzuć 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) **odrzuć 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 m<sup>2</sup> zabudowy na wnioskowana funkcję. Budynki znajdujące się na działkach mają obecnie 822 m<sup>2</sup>. Natomiast budynki ujęte w otrzymanych decyzjach ustalających warunki zabudowy mają łączną maksymalną powierzchnię 4700 m<sup>2</sup>. (dwie ujeżdżalnie i łączownik). Planowana i istniejąca zabudowa ma więc powierzchnię 5522 m<sup>2</sup>, 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) **odrzuć 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) **odrzuć 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 Mąkolowiec, 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**