

**UCHWAŁA NR LII/982/23  
RADY MIASTA TYCHY**

**z dnia 31 sierpnia 2023 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego  
w rejonie ulicy Budowlanych i ulicy Bpa. Burschego w Tychach**

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 2023 r., poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977) 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 ulicy Budowlanych i ulicy Bpa. Burschego w Tychach 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 ulicy Budowlanych i ulicy Bpa. Burschego w Tychach, zwany dalej planem.

**Rozdział 1.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 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, ustalenia dotyczące kształtowania zagospodarowania terenu w zakresie miejsc do parkowania;
- 4) Rozdział 4: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 5) Rozdział 5: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 6) Rozdział 6: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 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, 7, 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 : 1000, 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 miejscowego;
- 2) załącznik nr 3 – 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.

3. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

### § 3

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 16,29 ha, w granicach określonych na rysunku planu, i stanowi realizację Uchwały Nr XLI/780/22 Rady Miasta Tychy z dnia 25 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Budowlanych i ulicy Bpa. Burschego w Tychach.

### § 4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) obowiązujące 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,
  - e) strefa rekreacji (**sr**);
- 2) informacyjne:
  - a) istniejąca sieć gazowa średniego ciśnienia,
  - b) istniejące stacje elektroenergetyczne SN/nN.

### § 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

- 1) **obszar planu** – wszystkie tereny objęte granicami planu, 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;
- 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) podziemnych obiektów budowlanych lub ich części, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, dróg wewnętrznych, stanowisk postojowych,
  - b) balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji wysuniętych na odległość maks. 1,5 m;
- 4) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maks. 12°;
- 5) **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 każdego obiektu do najwyższej położonego elementu budowli, obiektu tymczasowego lub małej architektury;
- 6) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu w granicach działki budowlanej zajęta przez budynki (powierzchnia zabudowy budynków) oraz inne obiekty budowlane, których charakterystycznym parametrem jest powierzchnia zabudowy, a zwłaszcza: altany, wiaty;
- 7) **powierzchnia zabudowy budynków** – powierzchnia zabudowy budynków, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1679);
- 8) **zabudowa** – obiekt budowlany lub obiekty budowlane, w tym budynki lub zespół budynków, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, w tym: drogi wewnętrzne, dojazdy, budynki gospodarcze, parkingi, zieleń urządzona, uzbrojenie terenu, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 9) **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);
- 10) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, ciągów pieszych, rowerowych, dróg pożarowych;
- 11) **handel wielkopowierzchniowy** – w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

## § 6

W planie wyznacza się tereny o określonych przeznaczeniach i zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami:

- 1) **1MNW-MW-U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) **1U – 9U** - tereny usług;
- 3) **1U-P – 3U-P** - tereny usług lub produkcji;
- 4) **1KDZ** - teren drogi zbiorczej;
- 5) **1KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 6) **1WS** - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 7) **1ZP – 3ZP** - tereny zieleni urządzonej;
- 8) **1ZD – 2ZD** - tereny ogrodów działkowych.

### Rozdział 2.

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

## § 7

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług**, oznaczonego symbolem **1MNW-MW-U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - c) zabudowa usługowa z wykluczeniem:
    - handlu wielkopowierzchniowego,
    - usług rzemieślniczych z zakresu konserwacji i naprawy pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 30%;

- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,5;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30%;
- 6) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych lub usługowych - dachy płaskie,
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 7) wysokość zabudowy:
  - a) maks. 21 m, w tym wysokość budynków mieszkalnych lub usługowych – maks. 16 m,
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 4 m;
- 8) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków:
  - a) z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
  - b) umożliwiających wegetację roślin;
- 9) zakaz:
  - a) urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
  - b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu;
- 10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, o których mowa w **§ 16**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**, z zastrzeżeniem **§ 16 pkt 3**;
- 11) dla działek budowlanych i budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, które nie spełniają:
  - a) któregośkolwiek z warunków, o których mowa w **pkt. 1 - 7** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunku o którym mowa w **pkt. 2** – dopuszczenie nadbudowy,
  - c) warunku, o którym mowa w **pkt. 6** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

## § 8

Dla **terenów usług**, oznaczonych symbolami **1U – 9U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa z wykluczeniem handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenów o symbolach **1U, 4U, 5U** – maks. 50%,
  - b) dla terenów o symbolach **2U, 6U** – maks. 30%,
  - c) dla terenów o symbolach **3U, 7U-9U** – maks. 40%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) dla terenów o symbolach **1U, 3U, 4U, 5U** – min. 0,01, maks. 2,5,
  - b) dla terenu o symbolu **2U** – min. 0,01, maks. 1,5,
  - c) dla terenów o symbolach **8U, 9U** – min. 0,01, maks. 2,0,
  - d) dla terenu o symbolu **6U** – min. 0,01, maks. 3,6,
  - e) dla terenu o symbolu **7U** – min. 0,01, maks. 5,0;

- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 15%;
- 6) geometria dachów:
  - a) budynków usługowych - dachy płaskie,
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 7) wysokość zabudowy:
  - a) dla terenów o symbolach **1U-5U, 8U, 9U** – maks. 21 m, w tym wysokość budynków usługowych – maks. 16 m,
  - b) dla terenów o symbolach **6U, 7U** – maks. 49 m, w tym wysokość budynków usługowych – maks. 44 m,
  - c) budynków innych niż wymienione w **lit. a, b**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5 m;
- 8) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków:
  - a) z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
  - b) umożliwiających wegetację roślin;
- 9) zakaz:
  - a) urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów sypkich, materiałów sypkich lub surowców sypkich poza budynkami,
  - b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu;
- 10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, o których mowa w **§ 16**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**, z zastrzeżeniem **§ 16 pkt 3**;
- 11) dla działek budowlanych i budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, które nie spełniają:
  - a) któregośkolwiek z warunków, o których mowa w **pkt. 1 - 7** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunku, o którym mowa w **pkt. 6** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
- 12) w strefie rekreacji (**sr**) na terenie o symbolu **3U**, oznaczonej na rysunku planu - wyłącznie zieleni urządzonej oraz urządzenia sportu i rekreacji.

## § 9

Dla **terenów usług lub produkcji**, oznaczonych symbolami **1U-P – 3U-P**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa usługowa z wykluczeniem handlu wielkopowierzchniowego,
  - b) zabudowa produkcyjna;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenu o symbolu **1U-P** – maks. 90%,
  - b) dla terenów o symbolach **2U-P, 3U-P** – maks. 60%,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) dla terenu o symbolu **1U-P** – min. 0,01, maks. 2,0,
  - b) dla terenów o symbolach **2U-P, 3U-P** – min. 0,01, maks. 1,8;

- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 5%;
- 6) geometria dachów:
  - a) budynków produkcyjnych - dachy płaskie,
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 7) wysokość zabudowy – maks. 17 m, w tym wysokość:
  - a) budynków usługowych lub produkcyjnych – maks. 12 m,
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 4 m;
- 8) dla terenu o symbolu **1U-P** dopuszczenie sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 9) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków:
  - a) z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
  - b) umożliwiających wegetację roślin;
- 9) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, o których mowa w **§ 16**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**, z zastrzeżeniem **§ 16 pkt 3**.
- 10) dla działek budowlanych i budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, które nie spełniają:
  - a) któregokolwiek z warunków, o których mowa w **pkt. 1 - 7** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunku, o którym mowa w **pkt. 6** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

## § 10

Dla **terenu drogi zbiorczej**, oznaczonego symbolem **1KDZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga zbiorcza;
- 2) szerokość fragmentu pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu od 0,5 m do 3 m;
- 3) wysokość zabudowy – maks. 12 m.

## § 11

Dla **terenu komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczonego symbolem **1KR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu od 7,5 m do 9 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) wysokość zabudowy – maks. 12 m.

## § 12

Dla **terenu wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczonego symbolem **1WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – wody powierzchniowe;
- 2) dopuszczenie lokalizowania:
  - a) urządzeń wodnych,
  - b) mostków i kładek pieszych,
  - c) zieleni urządzonej.

### § 13

Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami **1ZP – 3ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zieleni urządzonej;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 5%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 60%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,01, maks. 0,05;
- 5) geometria dachów obiektów małej architektury - dowolna;
- 6) wysokość zabudowy - maks. 6 m.

### § 14

Dla terenów ogrodów działkowych, oznaczonych symbolami **1ZD – 2ZD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - ogrody działkowe,
- 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. 0,01, maks. 0,15;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – min. 50%;
- 6) geometria dachów - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, dachy płaskie;
- 7) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku lub altany - maks. 35 m<sup>2</sup>;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 10 m, w tym budynków, altan i wiat wolnostojących:
  - a) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych – maks. 5 m,
  - b) dla dachów płaskich – maks. 4 m;
- 9) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, o których mowa w § 16, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 – 7 z zastrzeżeniem § 16 pkt 3;
- 10) 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 – 8.

### Rozdział 3.

## ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI, USTALENIA DOTYCZĄCE KSZTAŁTOWANIA ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE MIEJSC DO PARKOWANIA

### § 15

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz zlokalizowanych poza obszarem planu.
2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu **1U-P** poprzez drogę wewnętrzną na terenie oznaczonym symbolem **3U**.
3. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów z zachowaniem minimalnych wskaźników:
  - 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 miejsca na lokal mieszkalny, w tym miejsca w garażu;
  - 2) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 1 miejsce na lokal mieszkalny, w tym miejsca w garażu;
  - 3) dla usług zdrowia i opieki medycznej:
    - a) 2 miejsca na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - b) 2 miejsca na 3 miejsca pracy;
  - 4) dla zabudowy usługowej z zakresu opieki i pomocy społecznej - 1 miejsce na 2 miejsca pracy,
  - 5) dla usług turystyki, w tym moteli, hoteli, pensjonatów:

- a) 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- b) 2 miejsca na 3 miejsca pracy;
- 6) dla usług biurowych i administracji - 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
- 7) dla handlu bez samoobsługi i aptek - 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
- 8) dla handlu z samoobsługą:
  - a) 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) 1 miejsce na 3 miejsca pracy,
  - c) 1 miejsce parkingowe dla samochodu realizującego dostawy, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
- 9) dla usług gastronomii:
  - a) 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) 2 miejsca na 3 miejsca pracy;
- 10) dla usług nauki i edukacji:
  - a) przedszkoli i żłobków – 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce na 2 miejsca pracy,
  - b) szkół – 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce na 2 miejsca pracy;
- 11) dla stacji obsługi pojazdów i warsztatów samochodowych – 2 miejsca dla samochodów do 3,5 t i 1 miejsce dla pozostałych pojazdów;
- 12) dla myjni samochodowych – 2 miejsca na 6 miejsca pracy;
- 13) dla hurtowni, magazynów, składów budowlanych:
  - a) 1 miejsce na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) 1 miejsce na 2 miejsca pracy,
  - c) 1 miejsce dla samochodu realizującego dostawy na 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 14) dla pozostałych usług – 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 stanowisko;
- 15) dla zabudowy produkcyjnej – 1 miejsce na 2 miejsca pracy, lecz nie mniej niż 1 miejsce.

4. Ustala się nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla rowerów z zachowaniem minimalnych wskaźników:

- 1) dla zabudowy wielorodzinnej – 1 stanowisko na 4 lokale mieszkalne,
- 2) dla pozostałych usług – 1 stanowisko na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 stanowisko.

5. Ustala się nakaz bilansowania liczby miejsc parkingowych wyłącznie w ramach terenu lub działki budowlanej.

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

- 1) stanowisko – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 6-15;
- 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 16-40;
- 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 41-100;
- 4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

7. Ustala się następujące sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 3** w formie: parkingów podziemnych, terenowych, wielopoziomowych, wbudowanych w budynki, na dachach budynków.

8. W przypadku zmiany sposobu użytkowania istniejących w dniu wejścia planu w życie lokali użytkowych na inne funkcje – możliwość odstąpienia od nakazu zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów, wynikającego z niniejszego paragrafu.

9. Dla nowo realizowanych parkingów terenowych nakaz:



- 1) realizacji nasadzeń drzew pomiędzy stanowiskami w proporcji co najmniej 1 nasadzenie co 5 stanowisk postojowych.
- 2) stosowania nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych.

#### **Rozdział 4.**

### **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

#### **§ 16**

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, w tym obiektów liniowych, z zastrzeżeniem **pkt. 4 i 5**;
- 2) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 3) maksymalna wysokość obiektów liniowych 35 m;
- 4) dla nowych, przebudowywanych lub rozbudowywanych podziemnych sieci lub obiektów liniowych nakaz uwzględnienia możliwości realizacji szpalerów drzew przyulicznych;
- 5) w zakresie **bezprowodowej łączności** - lokalizacja wyłącznie:
  - a) infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu na terenach oznaczonych symbolami: **1MNW-MW-U, 2U – 7U, 1ZD – 2ZD**,
  - b) urządzeń technicznych wraz z konstrukcją wsporczą na dachach budynków na pozostałych terenach;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie **ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** – dopuszczenie dostawy wody z sieci wodociągowej, a w szczególności z istniejących wodociągów, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 7) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, a w szczególności do istniejących kanałów sanitarnych, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 8) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych**:
  - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, z dopuszczeniem dla terenów o symbolach **1ZD – 2ZD** odprowadzania do terenów wód powierzchniowych śródlądowych,
  - b) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, oznaczonej na mapie zasadniczej,
  - c) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem odpowiedniego zabezpieczenia przed odprowadzeniem wód o natężeniu większym niż przepustowość nominalna sieci i urządzeń, w szczególności poprzez stosowanie odpowiednich urządzeń chłonnych lub retencyjnych regulujących natężenie odprowadzanych wód do sieci;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dostawy z:
  - a) sieci ciepłowniczej, w tym z istniejących sieci oznaczonych na mapie zasadniczej,
  - b) indywidualnych źródeł ciepła,
  - c) odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych,
  - d) sieci gazowej,
  - e) sieci elektroenergetycznej;
- 10) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dostawy z:
  - a) sieci elektroenergetycznej, w tym linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, oznaczonych na mapie zasadniczej;
  - b) odnawialnych źródeł energii, w tym z układów hybrydowych;
- 11) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dostawy z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów, oznaczonych na mapie zasadniczej;

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

13) w zakresie **gospodarki odpadami** – nakaz postępowania:

a) z odpadami komunalnymi zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2519 z późn. zm.) oraz uchwałami Rady Miasta Tychy regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi,

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

## **Rozdział 5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**

### **§ 17**

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:

a) minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, 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) obowiązuje zakaz lokalizacji:

a) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności ryzyka wystąpienia poważnych awarii przemysłowych w rozumieniu przepisów ustawy 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.),

b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na *środowisko*, w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2022, poz. 1029 z późn. zm.);

3) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112) w oparciu o art. 114 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.), na terenach o symbolach:

a) **1U – 9U**:

- dla usług zdrowia i pomocy społecznej – jak dla „terenów domów opieki społecznej”,

- dla usług nauki i edukacji - jak dla „terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”,

b) **1MNW-MW-U** – jak dla „terenów mieszkaniowo-usługowych”.

## **Rozdział 6. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM**

### **§ 18**

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

1) dla terenów o symbolach: **1U, 1MNW-MW-U**:

a) szerokość frontów działek – min. 16 m,

b) powierzchnia działek – min. 400 m<sup>2</sup>;

2) dla terenów o symbolach: **2U – 9U, 1U-P – 3U-P**:

a) szerokość frontów działek – min. 20 m,

b) powierzchnia działek – min. 800 m<sup>2</sup>;

3) dla terenów nie wymienionych w **pkt. 1 - 2** nie ustala się powierzchni działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości;

4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 20% lub zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

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

3. W planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

#### **Rozdział 7.**

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

#### **§ 19**

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**

#### **§ 20**

W obszarze planu ustala się tereny inwestycji celu publicznego, oznaczone symbolami **1KDZ, 1ZP – 3ZP**.

#### **§ 21**

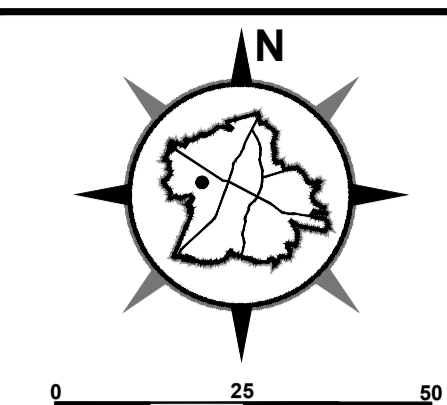
Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

#### **§ 22**

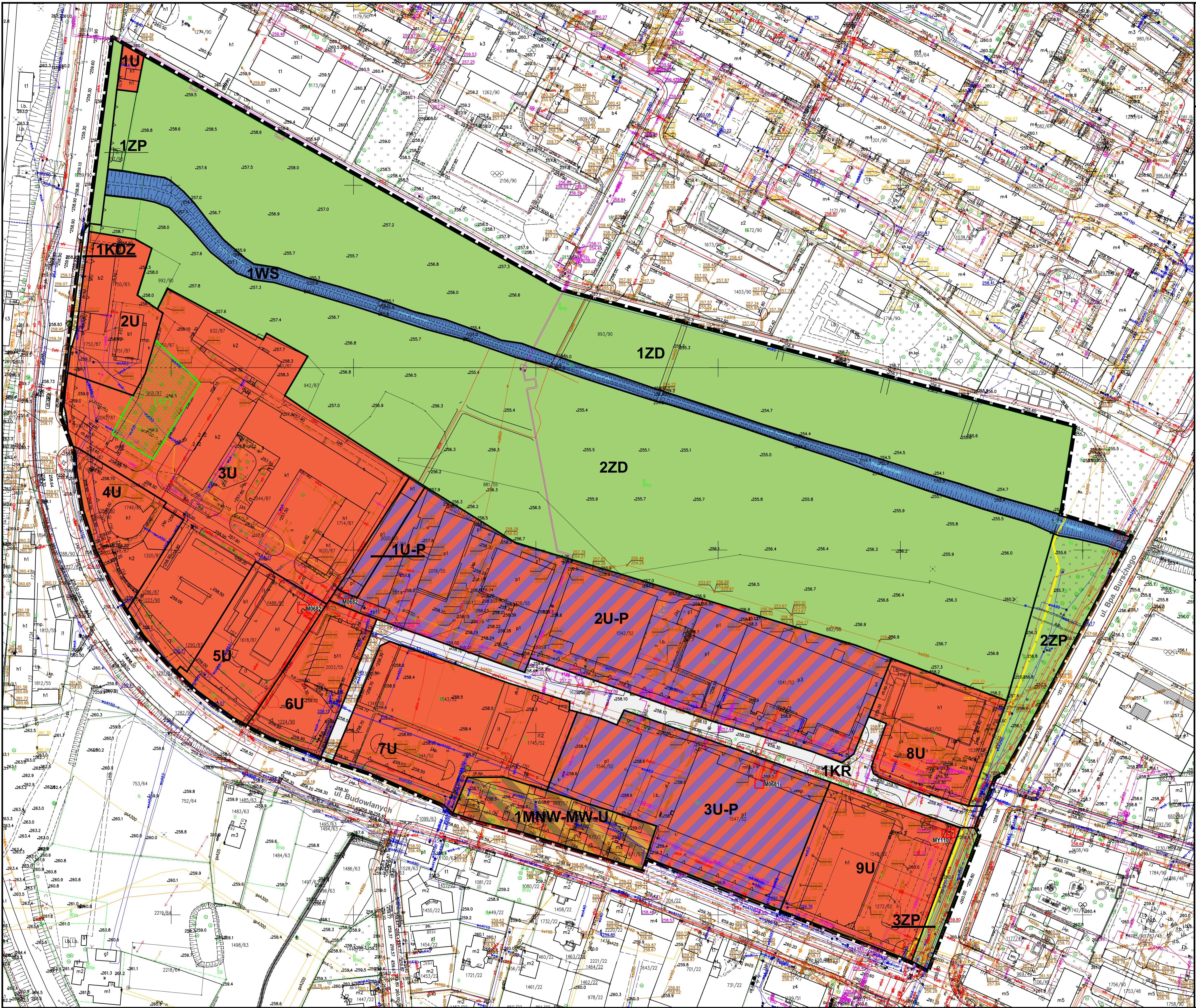
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodnicząca Rady  
Miasta Tychy

**Barbara Konieczna**



**ZAŁĄCZNIK NR 1**  
**DO UCHWAŁY NR LII/982/23**  
**RADY MIASTA TYCHY**  
**Z DNIA 31 SIERPNIA 2023 R.**  
 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
 PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO  
 W REJONIE ULICY BUDOWLANYCH I ULICY  
 BPA. BURSCHEGO W TYCHACH  
 RYSUNEK PLANU SKALA 1 : 1000  
 UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH 2000 (strefa VI) – EPSG2177



- LEGENDA:**
- granice obszaru planu
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - nieprzekraczalne linie zabudowy
  - MNW-  
 MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
  - U - tereny usług
  - U-P - tereny usług lub produkcji
  - KDZ - teren drogi zbiorczej
  - KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej
  - WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych
  - ZP - tereny zieleni urządzonej
  - ZD - tereny ogrodów działkowych
  - strefa rekreacji

- OZNACZENIA INFORMACYJNE:**
- istniejąca sieć gazowa średniego ciśnienia
  - M0682 - istniejące stacje elektroenergetyczne SN/nN

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 POŹN. ZM. RYSUNEK STUDIUM



- OZNACZENIA SKALA 1 : 10000**
- ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ / KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW**
- U - obszary usługowe
  - ZD - obszary ogrodów działkowych
  - ZU - obszary zieleni o funkcji rekreacyjnej i sportowej
  - KD - obszary dróg (głównie w klasach: SGP, GP, G, Z, L, D)
- PRZESTRZENIE PUBLICZNE**
- wzniesienie ciał (powierzchnia) przebieg
- KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DRÓG PUBLICZNYCH:**
- KDZ - droga główna
  - KDZ - droga główna
  - KDZ - droga główna
  - POZOSTAŁE
  - trasy rowerowe istniejące, planowane
- OCHRONA ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW ORAZ OCHRONA PRZYRODY**
- TERENY GÓRNICZE I FILARY OCHRONNE
  - FO - obszary, dla których w zeszłym roku wyznaczono się filary ochrony
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- cztery i zimnik wodny

Układ współrzędnych zgodny z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych 2000, pas 6.  
 Mapa zasadnicza w postaci wektorowej pochodząca z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego udostępniona przez Prezydenta Miasta Tychy w październiku 2022 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LII/982/23

Rady Miasta Tychy

z dnia 31 sierpnia 2023 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Budowlanych i ulicy Bpa. Burschego**  
**w Tychach**

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 25 kwietnia 2023 do 25 maja 2023 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Budowlanych i ulicy Bpa. Burschego w Tychach, w wyznaczonym terminie (to jest do 9 czerwca 2023 r.), wniesiono następujące uwagi, które zostały rozstrzygnięte zgodnie z ust.2:

1) Uwagi, złożone w dniu 7 czerwca 2023 r. przez Tower Investment SA i Tower Investment Sp. z o. o. z siedzibą na Placu Małachowskiego 2, 00-066 Warszawa (pismo z dnia 6 czerwca 2023 r.), dotyczące:

- a) dopuszczenia dla działek o numerach: 1744/52, 1745/22, 1543/52, 1544/52, na terenie oznaczonym symbolem **7U** przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, niezależnie od dopuszczonej na tym terenie zabudowy usługowej,
- b) wprowadzenia dla terenów oznaczonych symbolami **U-P** nakazów dotyczących rozwiązań projektowych mających na celu ograniczenie wpływu na tereny sąsiednie,
- c) wprowadzenia dla terenów oznaczonych symbolami **U-P** nakazów dotyczących wymogów mających na celu ograniczenie wpływu na środowisko,
- d) zwiększenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla terenów oznaczonych symbolami **U-P** z 5% na 15%,
- e) wprowadzenia zapisów chroniących i dających możliwość rozwoju funkcji edukacyjnej dla terenu na którym znajduje się szkoła, oznaczonego symbolem **3U**;
- f) wprowadzenia zapisów umożliwiających realizację inkubatorów przedsiębiorczości w ramach specjalnej strefy ekonomicznej, która znajduje się na obszarze objętym planem miejscowym,
- g) dopuszczenia na terenie drogi wewnętrznej oznaczonym symbolem **1KR** możliwości realizacji drogi publicznej,
- h) wprowadzenia dla terenu oznaczonego symbolem **7U** dopuszczonej maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej 80%,
- i) wprowadzenia dla terenu oznaczonego symbolem **7U** dopuszczonej liczby kondygnacji nadziemnych 12;

2) Uwagi, złożone w dniu 9 czerwca 2023 r. przez Daleo Sp. z o. o. z siedzibą na ul. Budowlanych 59, 43-100 Tychy (pismo z dnia 9 czerwca 2023 r.), odnoszące się do działek o numerach: 1749/87, 1997/87, 1284/90, 1999/90, 2041/87, 2043/87, 2039/87, na terenie oznaczonym symbolem **4U**, dotyczące:

- a) dopuszczenia przeznaczenia pod zabudowę produkcyjną, niskoemisyjną, handel, hotele, pensjonaty,
- b) zmiany lokalizacji nieprzekraczalnej linii zabudowy na 3 m od granicy działki,
- c) zwiększenia dopuszczonej maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z 50% na 80%,
- d) zwiększenia dopuszczonego maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy z 2,5 na 3,6,

- e) zwiększenia maksymalnej wysokości budynków usługowych z 16 m na 21 m,
- f) wykreślenia zakazu urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
- g) wykreślenia zakazu lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży w pasie o szerokości 10 m od linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu;

3) Uwagi, złożone w dniu 9 czerwca 2023 r. przez Tomotiv Tomasz Hajduga i Auto Serwis Blacharski Edward Hajduga z siedzibą przy ul. Budowlanych 156, 43-100 Tychy (pismo z dnia 9 czerwca 2023 r.), dotyczące:

- a) dopuszczenia dla działki o numerze 1620/87, na terenie oznaczonym symbolem **3U** przeznaczenia dodatkowo pod zabudowę handlową, produkcyjną, niskoemisyjną,
- b) zwiększenia dla działki o numerze 1620/87, na terenie oznaczonym symbolem **3U** dopuszczonej maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z 40% na 80%,
- c) zwiększenia dla działki o numerze 1620/87, na terenie oznaczonym symbolem **3U** dopuszczonego maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy z 2,0 na 3,6,
- d) dopuszczenia dla działki o numerze 2020/55, na terenie oznaczonym symbolem **1U-P** przeznaczenia dodatkowo pod zabudowę handlową, magazynową.

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

1) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. a**, ponieważ w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy wskazane działki znajdują się w obszarze oznaczonym symbolem **U** – obszary usługowe, dla którego nie jest dopuszczona zabudowa mieszkaniowa. Zgodnie z Art. 15 ust. 1 oraz Art. 20 u.p.z.p, projekt planu miejscowego sporządza się zgodnie z zapisami studium i plan nie może naruszać ustaleń studium.

2) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. b** ponieważ przyjęte przeznaczenie dla tego terenu jest zgodne ze stanem istniejącym, a obszar jest w całości i od wielu lat zainwestowany jako tereny produkcyjno-usługowe. W planie ujęto zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności ryzyka wystąpienia poważnych awarii przemysłowych w rozumieniu przepisów ustawy 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.), oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2022, poz. 1029 z późn. zm.). Rozwiązania techniczne, ograniczające negatywny wpływ prowadzonej na tych terenach działalności gospodarczej wykraczają poza kompetencje planu i mogą zostać nakazane na podstawie przepisów z zakresu ochrony środowiska.

3) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. c**, ponieważ plan zawiera odpowiednie zapisy dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody (ust. 2 pkt 2).

4) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. d**, ponieważ przyjęte parametry i wskaźniki zostały przyjęte na podstawie analiz obszaru objętego planem miejscowym i jego sąsiedztwa oraz istniejących uwarunkowań.

5) **odrzucić jako bezprzedmiotową uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. e**, ponieważ plan miejscowy określa dla terenu oznaczonego symbolem **3U** przeznaczenie pod zabudowę usługową z wykluczeniem handlu wielkopowierzchniowego. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w katalogu przeznaczeń dla symbolu **U** mieszczą się również usługi nauki i edukacji i plan zapewnia możliwość modernizacji i rozwoju budynków szkolnych. W projekcie planu wyodrębniono również strefę rekreacji obejmującą istniejącą zieleń przed wejściem do szkoły, w celu jej ochrony i ograniczenia oddziaływania ruchu komunikacyjnego na teren szkolny. Jednocześnie zapisy planu nie ograniczają funkcjonowania innych usług towarzyszących, zlokalizowanych w tym terenie.

6) **odrzucić jako bezprzedmiotową uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. f**, ponieważ tego rodzaju ustalenia nie leżą w kompetencjach planu miejscowego. Zakres rzeczowy ustaleń niniejszego planu miejscowego wynika z analizy dyspozycji art. 15 u.p.z.p.

7) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. g**, ponieważ droga w stanie istniejącym pełni funkcję dojazdu wewnętrznego, służy do obsługi wyłącznie terenów do niej przylegających i jest zamknięta szlabanami z dwóch stron. Ponadto przekształcenie tej drogi w komunikację publiczną nie ma uzasadnienia, ponieważ umożliwiałaby ona przejazd z ulicy Burschego do ulicy Budowlanych na niewielkim odcinku, na którym funkcjonuje komunikacja publiczna obsługująca teren w sposób wystarczający.

8) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. h**, ponieważ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy dla obszarów oznaczonych symbolem **U** – obszary usługowe, nie dopuszcza możliwości zabudowy w 80% powierzchni działki budowlanej.

9) **odrzuć jako bezprzedmiotową uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. i**, ponieważ ustalenia planu miejscowego nie obejmują liczby kondygnacji. Ustalona maksymalna wysokość budynków określona w metrach zgodnie z przepisami umożliwia realizację wnioskowanej liczby kondygnacji.

10) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 2 lit. a**, w części dopuszczenia na terenie **4U** funkcji produkcyjnej. Teren znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu szkolnego, istniejącej na nim zieleni umożliwiającej rekreację, a także przy miejskiej ulicy publicznej, chodniku i ścieżce rowerowej. W pozostałej części uwagę można uznać za bezzasadną, ponieważ z katalogu usług dopuszczonych na terenie **4U** wykluczono jedynie handel wielkopowierzchniowy, co oznacza, iż można tu realizować wnioskowaną zabudowę handlową, hotele i pensjonaty.

11) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 2 lit. b**, ponieważ teren znajduje się w wewnętrznym łuku zakrętu ulicy Burschego i zbyt bliskie przysunięcie zabudowy do linii rozgraniczającej mogłoby ograniczyć widoczność w tym miejscu. Ponadto, przyjęta w projekcie linia zabudowy nawiązuje do linii zabudowy na działce sąsiedniej i nie ogranicza nadmiernie możliwości zagospodarowania nieruchomości uwagodawcy.

12) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 2 lit. c**, ponieważ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy dla obszarów oznaczonych symbolem **U** – obszary usługowe, nie dopuszcza możliwości zabudowy w 80% powierzchni działki budowlanej.

13) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 2 lit. d**, ponieważ ustalony wskaźnik został przyjęty na podstawie analiz terenu w odniesieniu do kierunków rozwoju przestrzennego obszaru planu oraz uwarunkowań wynikających ze stanu faktycznego, w tym istniejącego zagospodarowania.

14) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 2 lit. e**, ponieważ ustalona wysokość została przyjęta na podstawie analiz terenu w odniesieniu do kierunków rozwoju przestrzennego obszaru planu oraz uwarunkowań wynikających ze stanu faktycznego, w tym istniejącego zagospodarowania. Budynki zlokalizowane na terenie **4U** w stanie istniejącym mają ok. 5,5 m wysokości i ustalone w projekcie planu maksymalne 16 m wysokości dają wnioskodawcy duże możliwości rozwoju zabudowy.

15) **przyjąć w części uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 2 lit. f**, ponieważ ograniczono wymieniony zakaz wyłącznie do urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów sypkich, materiałów sypkich lub surowców sypkich poza budynkami.

16) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 2 lit. g**, ponieważ zapis ten ma na celu uporządkowanie zabudowy od strony drogi publicznej. Projekt planu ma zapobiec tworzeniu się pierwszej linii zabudowy przez obiekty towarzyszące i pomocnicze, często o niskich walorach estetycznych. Zgodnie z u.p.z.p, zadaniem planu miejscowego jest m. in. ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego.

17) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 3 lit. a**, w części dopuszczenia na terenie **3U** funkcji produkcyjnej, ponieważ dużą część tego terenu zajmuje obiekt szkolny, wraz z zielenią umożliwiającą rekreację. W pozostałej części uwagę można uznać za bezzasadną, ponieważ z katalogu usług dopuszczonych na terenie **3U** wykluczono jedynie handel wielkopowierzchniowy. Oznacza to, iż można tu realizować wnioskowaną zabudowę handlową, z zastrzeżeniem wykluczenia tzw. handlu wielkopowierzchniowego, to znaczy powyżej 2000 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej.

18) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 3 lit. b**, ponieważ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy dla obszarów oznaczonych symbolem **U** – obszary usługowe, nie dopuszcza możliwości zabudowy w 80% powierzchni działki budowlanej.

19) **przyjąć w części uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 3 lit. c**, ponieważ zwiększono maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy z 2,0 na 2,5. Wskaźnik został ustalony na podstawie analiz terenu w odniesieniu do kierunków rozwoju przestrzennego obszaru planu oraz uwarunkowań wynikających ze stanu faktycznego, w tym istniejącego zagospodarowania.

20) **odrzuć jako bezprzedmiotową uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt d**, ponieważ wnioskowane funkcje mieszczą się w katalogu dopuszczonych przeznaczeń w planie miejscowym dla tego terenu, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LII/982/23

Rady Miasta Tychy

z dnia 31 sierpnia 2023 r.

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

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977) 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 w rejonie ulicy Budowlanych i ulicy Bpa. Burschego w Tychach należy wydzielenie i wykup gruntów pod poszerzenie drogi publicznej w terenie o symbolu **1KDZ**;
- 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 LII/982/23  
Rady Miasta Tychy  
z dnia 31 sierpnia 2023 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 2023 r. poz. 977) ujawnione zostaną  
po kliknięciu w ikonę**