



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 11 września 2023 r.

Poz. 6782

### 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 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 najwyższego 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 urządzonej, 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) **zielen urządzonej** – 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) któregokolwiek 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) 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;
- 12) w strefie rekreacji (**sr**) na terenie o symbolu **3U**, oznaczonej na rysunku planu – wyłącznie zieleń urządzona 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 **bezwzrostowej 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 z 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**.

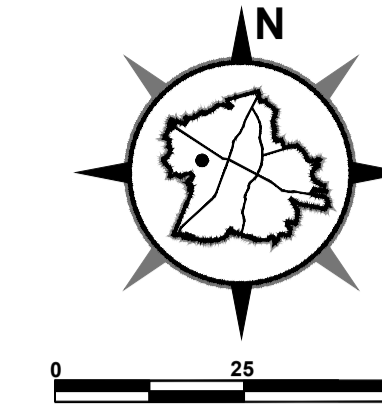
§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

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

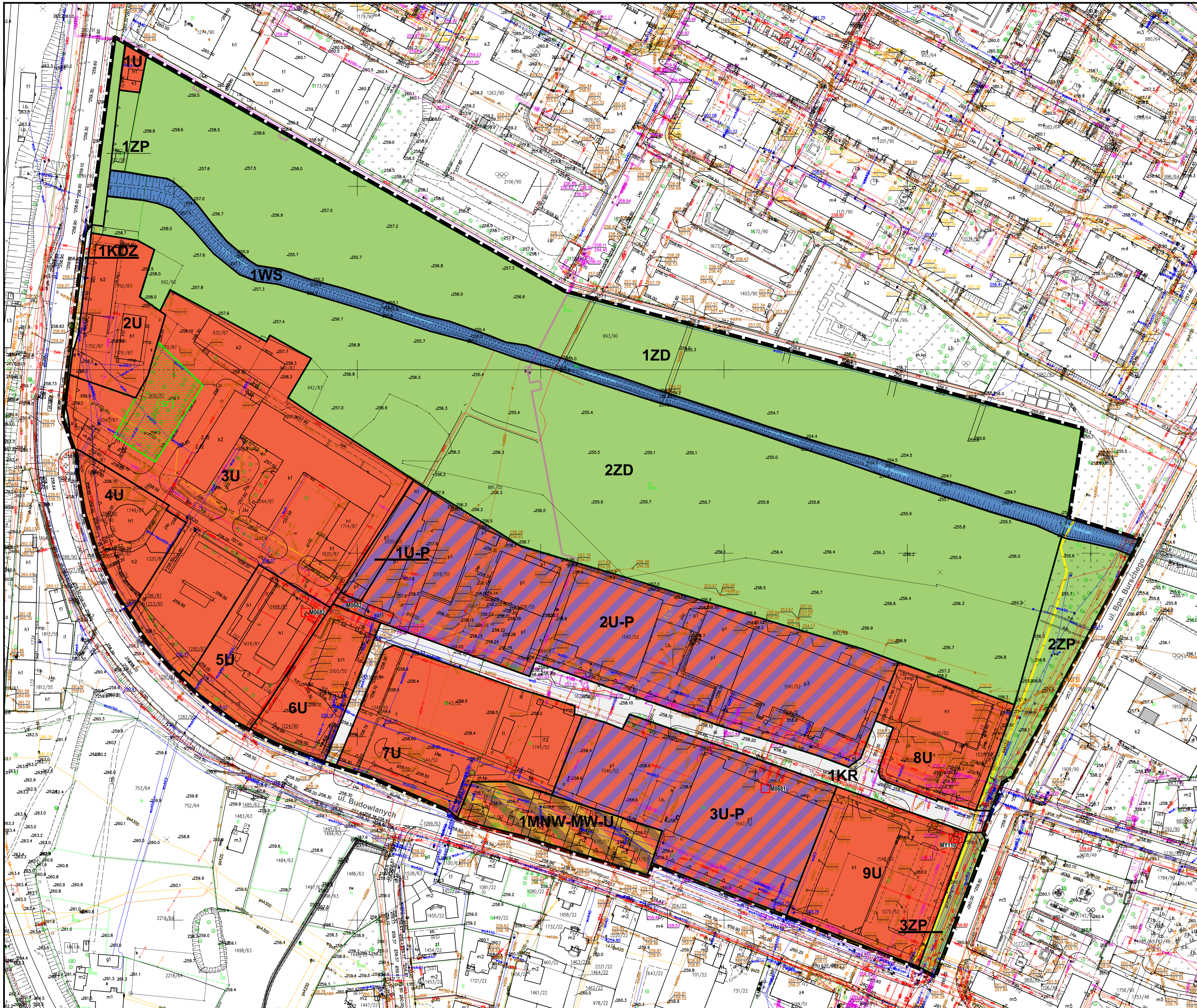
Przewodnicząca Rady Miasta Tychy

**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**
- granice obszaru
  - granice kształtowania struktury przestrzennej
  - ZASADY PRZEZNACZENIA TERENÓW**
  - U - obszary usługowe
  - ZD - obszary ogrodów działkowych
  - ZU - obszary zieleni o funkcji rekreacyjnej i sportowej
  - KD - obszary dróg (w klasach: SJ/SP, GP, G, Z, L, D)
  - PRZESTRZENIE PUBLICZNE**
  - wzniesienie ciągów (powązani) piesze
  - trasy rowerowe istniejące, planowane
  - trasy rowerowe istniejące, planowane
  - KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO**
  - KLASIFIKACJA FUNKCJONALNA DRÓG PUBLICZNYCH:**
  - KDZ - droga główna
  - KDG - droga główna
  - KDG - droga główna
  - POZOSTAŁE**
  - trasy rowerowe istniejące, planowane
  - OCHRONA ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW ORAZ OCHRONA PRZYRODY**
  - tereny górnicze i filary ochronne
  - tereny górnicze i filary ochronne
  - tereny górnicze i filary ochronne
  - OZNACZENIA INFORMACYJNE**
  - obszary, dla których w zeszłym roku wyznaczona jest filar ochronny
  - obszary, dla których w zeszłym roku wyznaczona jest filar ochronny
  - obszary, dla których w zeszłym roku wyznaczona jest filar ochronny

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 wielkość 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) **odrzuć 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) **odrzuć 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 po za kompetencje planu i mogą zostać nakazane na podstawie przepisów z zakresu ochrony środowiska.
- 3) **odrzuć 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) **odrzuć 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) **odrzuć 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 zielen 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) **odrzuć 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 zbytne 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 **IKDZ**;
- 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**