

Projekt

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA TYCHY**

**z dnia ..... 2024 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego  
w rejonie ul. Dzwonkowej, Jaskrów i Marzanny 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 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) 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 z późn. zm.), w związku z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Przestrzennej i Infrastruktury,

**Rada Miasta Tychy  
stwierdza,**

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Dzwonkowej, Jaskrów i Marzanny 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 ul. Dzwonkowej, Jaskrów i Marzanny 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. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 7) Rozdział 7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 8) Rozdział 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) Rozdział 9. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 10) Rozdział 10. Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 5, 7 i 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;
- 2) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

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

## § 3

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 15,6 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację Uchwały Nr XLIX/914/23 Rady Miasta Tychy z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Dzwonkowej, Jaskrów i Marzanny w Tychach.

## § 4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

1) obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:

- a) granica obszaru planu,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) numer oraz symbol literowy terenu o przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania ustalonych w planie - zgodnie z § 6 i oznaczeniem na rysunku planu,
- e) strefa sanitarna od cmentarza – 50 m,
- f) strefa sanitarna od cmentarza – 150 m;

2) informacyjne:

- a) stanowisko archeologiczne nr AZP 101-47/4,
- b) gazociąg wysokiego ciśnienia DN300 PN 2,5 MPa,
- c) istniejące wodociągi magistralne Ø 1400 i Ø 1600,
- d) strefa kontrolowana gazociągu DN300 PN 2,5 MPa,
- e) granica strefy sanitarnej od cmentarza – 50 m,
- f) granica strefy sanitarnej od cmentarza – 150 m.

## § 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

- 1) **obszar planu** - wszystkie tereny w granicach objętych planem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) **teren** – część obszaru planu wyodrębniona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem przeznaczenia wyróżniającym ją spośród innych terenów;
- 3) **zabudowa** – obiekt budowlany lub obiekty budowlane, w tym budynek lub zespół budynków, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, w tym drogami wewnętrznymi, dojazdami,

garażami, budynkami gospodarczymi, parkingami, zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;

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

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

b) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykusy wysuniętych na odległość maks. 1,5 m;

5) **powierzchnia zabudowy budynku** – 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. 2022, poz. 1679 z późn. zm.);

6) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu w granicach działki budowlanej zajęta przez budynki (powierzchnia zabudowy budynków) lub inne obiekty budowlane, w szczególności takie jak: altany, wiaty, garaże, tymczasowe obiekty budowlane;

7) **wysokość budynku** – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225);

8) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°,

9) **przepisy odrębne** – przepisy obowiązujących ustaw, innych niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z aktami wykonawczymi.

## § 6

W planie wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednio symbolami:

1) **1MN-U i 2MN-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

2) **1MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

3) **1UH-RZM** – teren usług handlu lub zabudowy zagrodowej;

4) **1RN-RZM** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zabudowy zagrodowej;

5) **1IKP** – teren pompowni ścieków;

6) **1KDL** – teren drogi lokalnej.

## Rozdział 2.

### **Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu**

## § 7

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**, oznaczonych symbolami **1MN-U** i **2MN-U**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;

b) tereny usług z wykluczeniem:

- usług handlu hurtowego,

- usług handlu wielkopowierzchniowego;

2) w zabudowie, o której mowa w **pkt. 1 lit. a**, dopuszcza się usługi: handlu detalicznego, rzemieślnicze, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, biurowe i administracji;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) udział powierzchni zabudowy – maks. 30%;

5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku w zabudowie:

a) wolnostojącej – maks. 250 m<sup>2</sup>,

- b) bliźniaczej – maks. 150 m<sup>2</sup>;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,05, maks. 0,7;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 35%;
- 8) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42° z zastrzeżeniem **lit. b**,
  - b) budynków mieszkalnych o wysokości do 5 m lub ich części o wysokości do 5 m – dopuszczenie dachów płaskich,
  - c) budynków innych niż wymienione w **lit. a i b** oraz wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych:
    - dachy płaskie,
    - dachy jednospadowe, dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 42°;
- 9) wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych i usługowych – maks. 9,0 m,
  - b) budowli – maks. 6,0 m;
- 10) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych:
  - a) w kolorach grafitowym, brązowym lub naturalnej dachówki ceramicznej,
  - b) umożliwiających wegetację roślin,
  - c) zespolonych z instalacją odnawialnego źródła energii wykorzystującego energię promieniowania słonecznego;
- 11) dla elewacji budynków ustala się:
  - a) w zakresie materiałów – dopuszczenie stosowania wyłącznie: ceramiki, tynków, kamienia naturalnego, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła, stopów stali nierdzewnych, deski elewacyjnej za wyjątkiem deski wykonanej z polichlorku winylu (PCW), a także materiałów umożliwiających wegetację roślin;
  - b) w zakresie kolorystyki tynków – dopuszczenie stosowania wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL, dla co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji:
    - odcieni bieli o numerach: 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016,
    - odcieni szarości i beży o numerach: 1000 – 1002, 1013 – 1015, 9001, 1019, 7001, 7004, 7030, 7032, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018;
- 12) w przypadku zabudowy bliźniaczej, dopuszczenie lokalizowania budynku w granicy działki, w styku z budynkiem zlokalizowanym na działce sąsiedniej;
- 13) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 14, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 - 8, 10 i 11**;
- 14) dla terenu oznaczonego symbolem **2MN-U** – w strefach sanitarnych od cmentarza, nakaz uwzględnienia uwarunkowań, o których mowa w § 17 **pkt. 2**;
- 15) zakaz lokalizacji:
  - a) miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów, towarów lub surowców poza budynkami,
  - b) warsztatów, w tym samochodowych, blacharskich i lakierniczych, usług obsługi pojazdów, w tym myjni samochodowych,
  - c) usług powodujących ponadnormatywne uciążliwości związane z emisją substancji, energii oraz hałasu,
  - d) tymczasowych obiektów budowlanych i budynków gospodarczych w pasie o szerokości 10,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu,

- e) wykonanych z blachy falistej lub blachy trapezowej: tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych, garaży,
  - f) zespołu garaży powyżej 2 stanowisk parkingowych,
  - g) przeznaczonych na wynajem garaży wolnostojących lub w zespołach;
- 16) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
- a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1 - 11** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunków określonych w **pkt. 8 i 10 lit. a** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym;
- 17) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej:
- a) wolnostojącej – dla każdego budynku – min. 600 m<sup>2</sup>,
  - b) bliźniaczej – dla każdego budynku – min. 300 m<sup>2</sup>.

## § 8

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

1) przeznaczenie:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) teren usług z wykluczeniem:

- usług handlu hurtowego,
- usług handlu wielkopowierzchniowego;

2) w zabudowie, o której mowa w **pkt. 1 lit. a**, dopuszcza się usługi: handlu detalicznego, rzemieślnicze, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, biurowe i administracji;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) udział powierzchni zabudowy – maks. 35%;

5) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,1, maks. 1,0;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 35%;

7) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42° z zastrzeżeniem **lit. b**,

b) budynków mieszkalnych o wysokości do 5 m lub ich części o wysokości do 5 m – dopuszczenie dachów płaskich,

c) budynków innych niż wymienione w **lit. a i b** oraz wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych:

- dachy płaskie,
- dachy jednospadowe, dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 42°;

8) wysokość zabudowy:

- a) budynków mieszkalnych i usługowych – maks. 9,0 m,
- b) budowli – maks. 6,0 m;

9) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych:

- a) w kolorach grafitowym, brązowym lub naturalnej dachówki ceramicznej,
- b) umożliwiających wegetację roślin,

c) zespolonych z instalacją odnawialnego źródła energii wykorzystującego energię promieniowania słonecznego;

10) dla elewacji budynków ustala się:

a) w zakresie materiałów – dopuszczenie stosowania wyłącznie: ceramiki, tynków, kamienia naturalnego, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła, stopów stali nierdzewnych, deski elewacyjnej za wyjątkiem deski wykonanej z polichlorku winylu (PCW), a także materiałów umożliwiających wegetację roślin;

b) w zakresie kolorystyki tynków – dopuszczenie stosowania wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL, dla co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji:

- odcieni bieli o numerach: 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016,

- odcieni szarości i beży o numerach: 1001, 1002, 1013 – 1015, 9001, 1019, 7001, 7004, 7030, 7032, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018;

11) zakaz lokalizacji:

a) miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów lub surowców poza budynkami,

b) warsztatów, w tym samochodowych, blacharskich i lakierniczych, usług obsługi pojazdów, w tym myjni samochodowych,

c) usług powodujących ponadnormatywne uciążliwości związane z emisją substancji, energii oraz hałasu,

d) tymczasowych obiektów budowlanych i budynków gospodarczych w pasie o szerokości 10,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu,

e) wykonanych z blachy falistej lub blachy trapezowej: tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych, garaży,

f) zespołu garaży powyżej 2 stanowisk parkingowych,

g) przeznaczonych na wynajem garaży wolnostojących lub w zespołach;

12) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 14, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt. 1 - 7, 9 i 10;

13) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:

a) któregośkolwiek z warunków określonych w pkt. 1 - 10 – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

b) warunków określonych w pkt. 7 i 9 lit. a – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym.

## § 9

Dla terenu usług handlu lub zabudowy zagrodowej, oznaczonego symbolem 1UH-RZM, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) teren usług handlu,

b) teren zabudowy zagrodowej;

2) udział powierzchni zabudowy dla zabudowy – maks. 10%;

3) nadziemna intensywność zabudowy dla zabudowy:

a) usługowej – min. 0,05, maks. 0,3,

b) związanej z rolnictwem – min. 0,001, maks. 0,2;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 50%;

5) geometria dachów budynków:

- a) mieszkalnych – dachy dwuspadowe i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°;
- b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: od 20° do 42°;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych i usługowych – maks. 9,0 m,
  - b) budynków związanych z rolnictwem – maks. 10,0 m,
  - c) budowli – maks. 6,0 m;
- 7) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych:
  - a) w kolorach grafitowym, brązowym lub naturalnej dachówki ceramicznej,
  - b) umożliwiających wegetację roślin,
  - c) zespolonych z instalacją odnawialnego źródła energii wykorzystującego energię promieniowania słonecznego;
- 8) zakaz lokalizacji:
  - a) warsztatów, w tym samochodowych, blacharskich i lakierniczych, usług obsługi pojazdów, w tym myjni samochodowych,
  - b) usług powodujących ponadnormatywne uciążliwości związane z emisją substancji, energii oraz hałasu,
  - c) wykonanych z blachy falistej lub blachy trapezowej: tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych, garaży,
  - d) baz transportowych,
  - e) budynków inwentarskich,
  - g) przeznaczonych na wynajem garaży wolnostojących lub w zespołach;
- 19) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 14**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 - 5, 7 i 8**;
- 10) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
  - a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1 - 7** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunków określonych w **pkt. 5 i 7 lit. a** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym.

## § 10

Dla **terenu rolnictwa z zakazem zabudowy lub zabudowy zagrodowej**, oznaczonego symbolem **1RN-RZM**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) terenu rolnictwa z zakazem zabudowy:
    - teren gruntów ornych oraz upraw,
    - teren łąk i pastwisk,
  - b) terenu zabudowy zagrodowej;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) udział powierzchni zabudowy – maks. 10%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,001, maks. 0,2;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 80%;
- 6) geometria dachów budynków:

- a) mieszkalnych – dachy dwuspadowe i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°;
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: od 20° do 42°;
- 7) wysokość zabudowy:
- a) budynków mieszkalnych – maks. 9,0 m,
  - b) budynków związanych z rolnictwem – maks. 10,0 m,
  - c) budowli – maks. 5,0 m;
- 8) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych:
- a) w kolorach grafitowym, brązowym lub naturalnej dachówki ceramicznej,
  - b) umożliwiającą wegetację roślin,
  - c) zespolonych z instalacją odnawialnego źródła energii wykorzystującego energię promieniowania słonecznego;
- 9) zakaz lokalizacji:
- a) tymczasowych obiektów budowlanych i budynków gospodarczych w pasie o szerokości 10,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu,
  - b) wykonanych z blachy falistej lub blachy trapezowej: tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych, garaży,
  - c) budynków inwentarskich;
- 10) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 14, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 - 6, i 8 lit. a)**;
- 11) uwzględnienie zasad ochrony stanowiska archeologicznego, zgodnie z § 16;
- 12) w strefie sanitarnej od cmentarza, nakaz uwzględnienia uwarunkowań, o których mowa w § 17 **pkt. 2)**;
- 13) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
- a) któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt. 1 - 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunków określonych w **pkt. 6 i 8 lit. a** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym.

## § 11

Dla **terenu pompowni ścieków**, oznaczonego symbolem **1IKP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren pompowni ścieków;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) udział powierzchni zabudowy – maks. 60%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 0,6;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 5%;
- 6) geometria dachów budynków – dowolna;
- 7) wysokość zabudowy – maks. 18 m;
- 8) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej.

## § 12

Dla **terenu drogi lokalnej**, oznaczonego symbolem **1KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi lokalnej;
- 2) parametry:



- a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – od 9,0 m do 24,0 m,
- b) pozostałe parametry techniczne – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustalenia dotyczące kształtowania zagospodarowania terenu w zakresie miejsc do parkowania**

#### **§ 13**

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących dróg, w tym wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz zlokalizowanych poza obszarem planu.
2. Ponadto dla terenu **1UH-RZM** ustala się obsługę komunikacyjną poprzez drogę wewnętrzną na terenach oznaczonych symbolami **1MN-U** i **1RN-RZM**.
3. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów oraz rowerów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:
  - 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 miejsca na mieszkanie;
  - 2) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych:
    - a) 1,25 miejsca na mieszkanie,
    - b) 1 miejsce postojowe rowerowe na 4 mieszkania;
  - 2) dla budownictwa publicznego, socjalnego, mieszkań dla emerytów:
    - a) 0,5 miejsca na 1 mieszkanie,
    - b) 1 miejsce postojowe rowerowe na 4 mieszkania;
  - 3) dla domów dla starszych ze stałą opieką:
    - a) 1 miejsce na 5 osób,
    - b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy,
    - c) 1 miejsce postojowe rowerowe na 4 mieszkania;
  - 4) dla moteli, hoteli, pensjonatów:
    - a) 1 miejsce na 2 pokoje,
    - b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy,
    - c) 1 miejsce postojowe rowerowe na 3 stanowiska pracy;
  - 5) dla administracji, usług, indywidualnych biur, agencji reklamowych, biur nieruchomości, serwisów naprawczych sprzętu elektronicznego i AGD, szewców, poczty, studiów radiowych i TV:
    - a) 1 miejsce na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - b) 1 miejsce postojowe rowerowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 6) dla obiektów biurowych wielofunkcyjnych, biur księgowych, projektowych, kancelarii, instytucji finansowych, ubezpieczeń:
    - a) 1 miejsce na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (dla biur przeznaczonych pod wynajem) lub 1 miejsca na 2 osoby zatrudnione (dla biur inwestora),
    - b) 1 miejsce postojowe rowerowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 7) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych:
    - a) 1 miejsce na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
    - b) 1 miejsce postojowe rowerowe;
  - 8) dla centr konferencyjnych – 1 miejsce postojowe na 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 9) dla stacji paliw

- a) 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy,
- b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
- 10) dla sklepów bez samoobsługi oraz aptek:
  - a) 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej, ale nie mniej niż 2 miejsca,
  - b) 1 miejsce postojowe rowerowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej, ale nie mniej niż 2;
- 11) dla supermarketów:
  - a) 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni handlowo-magazynowej,
  - b) 1 miejsce dla samochodu realizującego dostawy,
  - c) 1 miejsce na 3 stanowiska pracy,
  - d) 1 miejsce postojowe rowerowe na 75 m<sup>2</sup> powierzchni handlowo-magazynowej;
- 12) dla hurtowni, składów budowlanych, centrów ogrodniczych, centrów logistycznych:
  - a) 1 miejsce na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) 1 miejsce dla samochodów ciężarowych 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) 1 miejsce na 2 stanowiska pracy,
  - d) 1 miejsce postojowe rowerowe na 4 stanowiska pracy;
- 13) dla salonów samochodowych i autokomisów:
  - a) 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i ekspozycji,
  - b) 1 miejsca dla TIR na 1500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i ekspozycji;
- 14) dla restauracji i kawiarni:
  - a) 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne,
  - b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy,
  - c) 1 miejsce postojowe rowerowe na 8 miejsc konsumpcyjnych;
- 15) dla barów, klubów i dyskotek – 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 16) dla kościołów i kaplic:
  - a) 1 miejsce na 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) 1 miejsce postojowe rowerowe na 120 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 17) dla domów parafialnych:
  - a) 1 miejsce na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) 2 miejsca postojowe rowerowe;
- 17) dla przychodni i gabinetów lekarskich:
  - a) 2 miejsca na 1 gabinet,
  - b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy,
  - c) 1 miejsce postojowe rowerowe na 1 gabinet;
- 16) dla przedszkoli i żłobków:
  - a) 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) 1 miejsce na 2 stanowiska pracy,
  - c) 1 miejsce postojowe rowerowe na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 17) dla pozostałych usług:
  - a) 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce,

b) 1 miejsce postojowe rowerowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

4. Ustala się sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 3**, w formie: parkingów terenowych, nadziemnych, podziemnych wbudowanych w budynki lub na dachach budynków, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w **Rozdziale 2**.

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

6. Ustala się obowiązek bilansowania liczby miejsc parkingowych dla rowerów w odległości nie większej niż 10 m od wejścia do budynku za wyjątkiem miejsc realizowanych w budynku.

7. Poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania lub strefami ruchu, o których mowa w art. 12a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 320), ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6-15,
- 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16-40,
- 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41-100,
- 4) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli liczba wszystkich miejsc wynosi więcej niż 100.

#### **Rozdział 4.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

#### **§ 14**

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub liniowych oraz podziemnych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu, z zastrzeżeniem **pkt. 4**;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej do 500 kW;
- 4) w zakresie **bezczepowej łączności publicznej** – dopuszczenie wyłącznie urządzeń technicznych wraz z konstrukcją wsporczą na dachach budynków;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie **ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** – dostawy wody z sieci wodociągowej;
- 6) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzenia do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej;
- 7) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** – zagospodarowanie całości lub części wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych, z dopuszczeniem odprowadzania do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, w tym do istniejących kanałów, 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;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dostawy:
  - a) z indywidualnych źródeł ciepła,
  - b) z zewnętrznej sieci ciepłowniczej,
  - c) z odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych,
  - d) z sieci elektroenergetycznej;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dostawy z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym:
  - a) sieci elektroenergetycznej, w tym istniejących linii elektroenergetycznych niskiego napięcia,
  - b) z odnawialnych źródeł energii,
- 10) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dostawy z sieci gazowej;
- 11) w zakresie **telekomunikacji** – dostęp do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej;

12) w zakresie **gospodarki odpadami**:

- a) nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 39.) oraz uchwałami Rady Miasta regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi,
- b) nakaz postępowania z odpadami zgodnie z ustawą z 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.).

## **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

#### **§ 15**

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:

- a) zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, o których mowa w **Rozdziale 2**,
- b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzania wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło i chłód oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **Rozdziale 4**;

2) zakaz zagospodarowania terenów na cele związane z gospodarowaniem odpadami za wyjątkiem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę;

3) 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 2024 r. poz. 54) na terenach oznaczonych symbolami:

- a) **1MN-U, 2MN-U i 1MW-U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- b) **1UH-RZM i 1RN-RZM** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

#### **§ 16**

1. W obszarze planu zlokalizowany jest zabytek archeologiczny, oznaczony na rysunku planu – stanowisko archeologiczne AZP 101-47/4.

2. W granicach zabytku archeologicznego, o którym mowa w ust 1, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.).

## **Rozdział 7.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

#### **§ 17**

1. W zakresie wyznaczonej na rysunku planu strefy kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN300 PN 2,5 MPa, obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 640).

2. W obszarze planu wyznacza się strefy sanitarne cmentarza, wynikające z Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarzu (Dz. U. z 1959 r. Nr 52, poz. 315), oznaczone na rysunku planu:

- 1) strefa sanitarna od cmentarza – 50 m;
- 2) strefa sanitarna od cmentarza – 150 m.

3. W strefie, o której mowa w **ust. 2 pkt 1**, zakazuje się lokalizacji:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- 2) budynków usługowych lub produkcyjnych w zakresie: usług gastronomicznych (żywienia zbiorowego) lub produkcji artykułów żywnościowych.

4. W strefie, o której mowa w **ust. 2 pkt 2**, zakazuje się lokalizacji ujęć wód podziemnych (studni) służących do czerpania wody do celów spożycia lub gospodarczych.

#### **Rozdział 8.**

### **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) powierzchnia działki – min. 500,0 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki – min. 10,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 20%.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału.

#### **Rozdział 9.**

### **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 10.**

### **Przepisy końcowe**

#### **§ 20**

W obszarze planu ustala się teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, oznaczony symbolem **1KDL**.

#### **§ 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.



**ZAŁĄCZNIK NR 1**  
**DO UCHWAŁY NR ...../24**  
**RADY MIASTA TYCHY**  
**Z DNIA ..... 2024 R.**  
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA**  
**PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU**  
**POŁOŻONEGO W REJONIE UL. DZWONKOWEJ,**  
**JASKRÓW I MARZANNY W TYCHACH**







RYSunek PLANU SKALA 1 : 1000

**LEGENDA:**

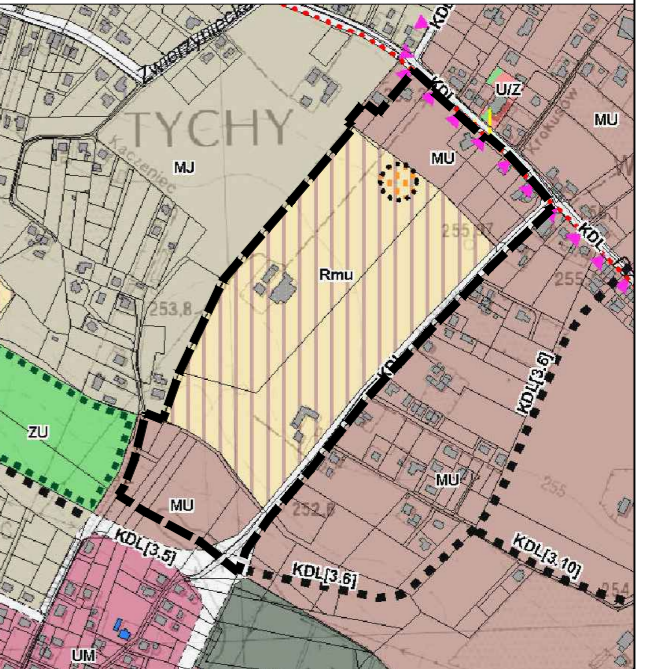
Oznaczenia obowiązujące:

-  granica obszaru planu
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalne linie zabudowy
-  MN-U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
-  MW-U tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
-  UH-RZM teren usług handlu lub zabudowy zagrodowej
-  RN-RZM teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zabudowy zagrodowej
-  IKP teren pompowni ścieków
-  KDL teren drogi lokalnej
-  strefa sanitarna cmentarza - 50 m
-  strefa sanitarna cmentarza - 150 m








Oznaczenia informacyjne:

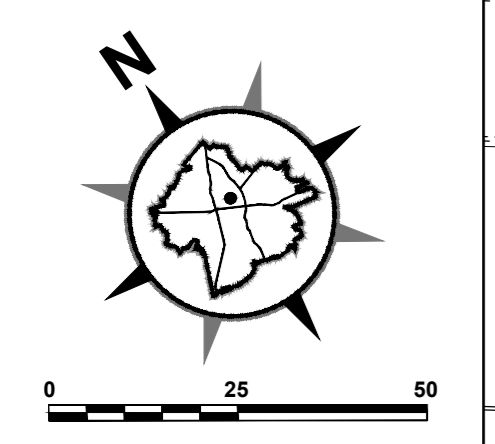
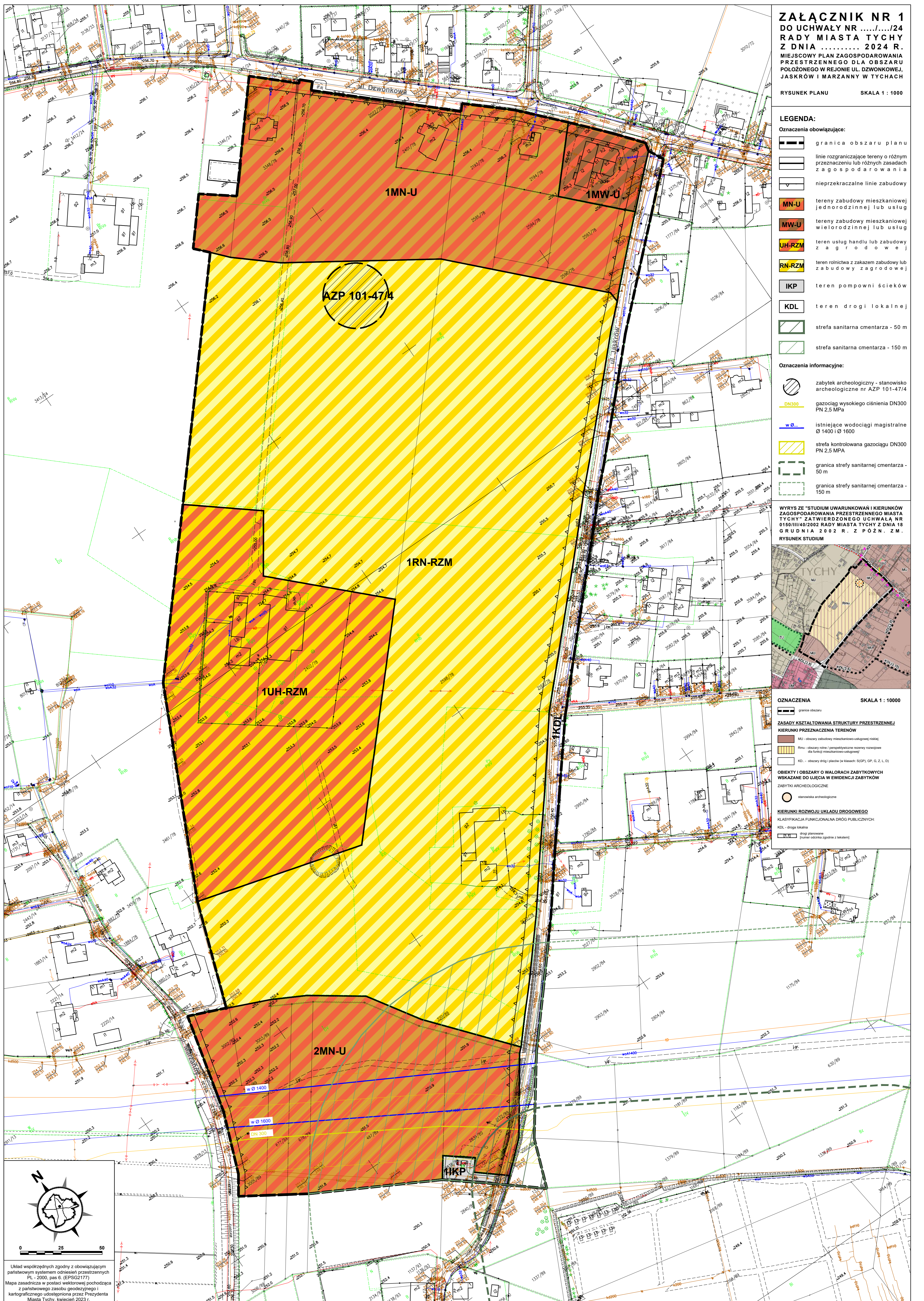
-  zabytek archeologiczny - stanowisko archeologiczne nr AZP 101-47/4
-  gazociąg wysokiego ciśnienia DN300 PN 2,5 MPA
-  istniejące wodociągi magistralne Ø 1400 i Ø 1600
-  strefa kontrolowana gazociągu DN300 PN 2,5 MPA
-  granica strefy sanitarnej cmentarza - 50 m
-  granica strefy sanitarnej cmentarza - 150 m

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 POŻN. ZM. RYSUNEK STUDIUM



**OZNACZENIA** SKALA 1 : 10000

-  granice obszaru
- ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ**
- KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW**
-  MU - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej
-  Rnu - obszary robocze / perspektywiczne rezerwy rozwoju dla funkcji mieszkaniowo-usługowej
-  KD - obszary dróg i placów (w klasach: S(GP), GP, G, Z, L, D)
- OBIEKTY I OBSZARY O WALORACH ZABYTKOWYCH WSKAZANE DO UCJĘCIA W EWIDENCJI ZABYTKÓW**
- ZABYTKI ARCHEOLOGICZNE**
-  stanowiska archeologiczne
- KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO**
- KLASYFIKACJA FUNKCJONALNA DRÓG PUBLICZNYCH**
-  KDL - droga lokalna
-  [ ] - prog planowany (numer obiektu zgodnie z tabelką)



Układ współrzędnych zgodny z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych PL - 2000, pas 8. (EPSG:2177)  
 Mapa zasadnicza w postaci wektorowej pochodząca z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego udostępniona przez Prezydenta Miasta Tychy, kwiecień 2023 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Tychy

z dnia.....2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy  
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Dzwonkowej, Jaskrów i Marzanny  
w Tychach**

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 z późn. zm.) Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 16 kwietnia 2024 r. do 17 maja 2024 r.** projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Dzwonkowej, Jaskrów i Marzanny w Tychach, w wyznaczonym terminie (to jest do 31 maja 2024 r.), wniesiono następujące uwagi:

1. uwagę, złożoną w dniu 24 kwietnia 2024 r. (pismo z 19 kwietnia 2024 r.) przez osobę prawną, dotyczącą uwzględnienia możliwości lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW na działkach ewidencyjnych nr 2598/79, 2594/78, 2595/78, 2596/87, 2597/78 i 2593/78, położonych przy ul. Jaskrów w Tychach – **odrzuć**.

Działki wskazane w uwadze stanowią jeszcze nie zainwestowaną enklawę w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. W części kierunkowej Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tychy (przyjętym Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.), stanowiącej odzwierciedlenie długofalowej polityki miasta w zakresie zagospodarowania przestrzennego, działki nr 2594/78, 2595/78, 2596/87, 2597/78 i 2593/78 objęto obszarem MU (zabudowa mieszkaniowo-usługowa niska) natomiast działkę nr 2598/78 objęto obszarem Rmu (obszary rolne, stanowiące perspektywiczne rezerwy rozwojowe dla funkcji mieszkaniowo-usługowych). Uwaga została odrzucona pomimo, że ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) w art. 67. ust. 3. pkt. 2 wyłączyła obowiązek sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych. W przyjętej polityce przestrzennej, określonej w Studium, wyznaczono tereny, na których w pierwszej kolejności mają być lokalizowane urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych o tak dużej mocy. Rozważając interesy prywatne dotychczasowych mieszkańców oraz uwagodawcy, uznano, że wnioskowana inwestycja OZE może wywołać konflikty społeczne, wobec czego odrzucono uwagę;

2. uwagę złożoną 20 maja 2024 r. przez osobę fizyczną (e-mail z 20 maja 2024 r.), dotyczącą przeznaczenia części działki nr 2402/78, oznaczonej symbolem 1RN-RZM, na funkcję mieszkaniową jednorodzinną lub usługową – **odrzuć**.

Działka wskazana w uwadze stanowi jeszcze nie zainwestowaną enklawę w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. W części kierunkowej Studium, stanowiącej odzwierciedlenie długofalowej polityki miasta w zakresie zagospodarowania przestrzennego, działki te objęto obszarem MU (zabudowa mieszkaniowo-usługowa niska) oraz Rmu (obszary rolne, stanowiące perspektywiczne rezerwy rozwojowe dla funkcji mieszkaniowo-usługowych). W związku z tym, tylko część działki położoną w Studium w obszarze MU objęto w projekcie planu miejscowego terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (oznaczonym symbolem 1MN-U). Ponadto, mając na uwadze art. 1 ust. 4. pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uznano, że w części przedmiotowej działki, która położona jest w terenie rolnictwa z zakazem zabudowy lub zabudowy zagrodowej (oznaczonym symbolem 1RN-RZM), zabudowa zostanie dopuszczona dopiero wtedy, gdy w granicach planu miejscowego i w jego sąsiedztwie wyczerpane zostaną zasoby terenów przeznaczonych pod takie funkcje. Uruchomienie nowych

obszarów położonych w oddaleniu od istniejących dróg publicznych związane jest z koniecznością zapewnienia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej tym terenom. W związku z przyjętymi w projekcie planu ustaleniami umożliwiono realizację nowej zabudowy mieszkaniowej lub usługowej w dwóch liniach zabudowy od drogi publicznej, tj. ul. Dzwonkowej. Takie rozwiązanie daje możliwość zainwestowania działek, jako kontynuacja tej funkcji w nawiązaniu do stanu istniejącego i terenów mieszkaniowych, wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym graniczącym z obszarem przedmiotowego projektu planu od strony zachodniej;

3. uwagę złożoną 31 maja 2024 r. przez Radę Osiedla Wartogłowiec (pismo z 29 maja 2024 r.), dotyczącą:

a) umożliwienia kontynuowania i rozwoju działalności rolniczej na dz. ew. nr 2598/78 i 2402/78, z dopuszczeniem lokalizowania na tych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) zakazu lokalizowania na dz. ew. nr 2598/78 farmy fotowoltaicznej z magazynami energii,

c) zakazu lokalizowania na dz. ew. nr 2402/78 magazynów energii.

– **odrzuć jako bezprzedmiotową.**

Uwaga została uznana za bezprzedmiotową, ponieważ projekt planu miejscowego zakłada, że przeznaczeniem dz. ew. nr:

- 2598/78 jest teren gruntów ornych oraz upraw, teren łąk i pastwisk, teren zabudowy zagrodowej,

- 2402/78 jest teren usług handlu, teren zabudowy zagrodowej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (oznaczone symbolem MN-U) zostały wyznaczone zgodnie z granicami określonymi w Studium Obejmują one tereny obecnie użytkowane rolniczo, a zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem. Teren usług handlu na dz. ew. nr 2402/78 został wyznaczony w oparciu o obecny sposób jej zagospodarowania. Pozostała część działki nr 2402/78 i cała działka nr 2598/78 otrzymały w projekcie planu miejscowego przeznaczenie rolnicze (1RN-RZM), co jest zgodne z obecnym sposobem użytkowania, a więc umożliwia kontynuację i rozwój działalności rolniczej. W przypadku dopuszczenia lokalizowania na wymienionych działkach ewidencyjnych zabudowy mieszkaniowej, Studium stanowi, że dla obszarów oznaczonych w Studium symbolem Rmu dopuszcza się takie przeznaczenie, ale tylko na wniosek właścicieli gospodarstw rolnych.

Ustalone w projekcie planu miejscowego przeznaczenia przedmiotowych działek nie pozwalają na lokalizowanie farmy fotowoltaicznej oraz magazynów energii, ponieważ ten typ działalności jest działalnością produkcyjną, która nie jest przewidziana w Studium w tym miejscu. Dalsza argumentacja podobnie jak w punkcie 1;

4. uwagę złożoną 30 maja 2024 r. przez osobę fizyczną (pismo z 30 maja 2024 r.), dotyczącą możliwości kontynuowania i rozwoju działalności rolniczej na dz. ew. nr 2598/78, w tym poprzez możliwość budowy budynków związanych z działalnością gospodarstwa rolnego – **odrzuć jako bezprzedmiotową.**

Wnioskowane przeznaczenie jest zgodne z obecnym sposobem użytkowania terenu. W projekcie planu miejscowego przeznaczeniem wskazanej dz. ew. jest teren gruntów ornych oraz upraw, teren łąk i pastwisk, teren zabudowy zagrodowej, dlatego możliwa jest kontynuacja i rozwój działalności rolniczej.

Jeżeli chodzi o możliwość budowy budynków związanych z działalnością gospodarstwa rolnego, plan miejscowy ustala, że na terenie rolnictwa z zakazem zabudowy lub zabudowy zagrodowej (oznaczonym symbolem 1RN-RZM) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 10%, podczas gdy na przedmiotowej działce udział ten obecnie nie przekracza 1%. Oznacza to, że możliwa jest rozbudowa istniejącego gospodarstwa rolnego.

Powyższe ustalenia projektu planu spełniają wnioski zawarte w uwadze, dlatego uznano je za bezprzedmiotowe.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Tychy

z dnia.....2024 r.

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

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) 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 ul. Dzwonkowej, Jaskrów i Marzanny w Tychach zalicza się budowę, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych dróg publicznych, obiektów i urządzeń w terenie o symbolu: **1KDL**;

2) inwestycje wskazane w pkt 1 będą finansowane lub współfinansowane z budżetu Gminy Tychy lub jednostek organizacyjnych Gminy Tychy;

3) jako źródło finansowania dopuszcza się również środki zewnętrzne.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Tychy  
z dnia ..... 2024 r.  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.)  
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

(Uchwała Nr ...../...../24)

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Dzwonkowej, Jaskrów i Marzanny w Tychach

Przyjęcie niniejszej uchwały stanowi realizację Uchwały Nr XLIX/914/23 Rady Miasta Tychy z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Dzwonkowej, Jaskrów i Marzanny w Tychach.

Powierzchnia obszaru objętego planem miejscowym stanowi około 15,6 ha. Do tej pory na wskazanym obszarze nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Przystąpienie do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego miało na celu określenie przeznaczenia terenów, ich zasad zabudowy oraz zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi wymaganiami formalno-prawnymi oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tychy (Uchwała Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.).

W obowiązującym Studium obszar opracowania został objęty jednostkami planistycznymi:

- MU - „obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej”,
- Rmu - „obszary rolne – perspektywiczne rezerwy rozwojowe dla funkcji mieszkaniowo-usługowej”,
- KD... - „obszary dróg i placów”.

Przyjęte rozwiązania planistyczne są zgodne z ustaleniami Studium miasta Tychy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala regulacje dotyczące zagospodarowania przestrzeni, w tym zwłaszcza wymagań kształtowania ładu przestrzennego, walorów architektonicznych oraz krajobrazowych, potrzeb ochrony środowiska, aspektów społecznych, a także walorów ekonomicznych przestrzeni i prawa własności.

W planie miejscowym na północy i południu planu wyodrębniono dwa tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

Teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zabudowy zagrodowej zajmuje większą część obszaru planu miejscowego i położony jest zasadniczo w jego środkowej części.

Z uwagi na istniejące przedsiębiorstwo zajmujące się m.in. sprzedażą kamienia ogrodowego, w środkowej części planu miejscowego wyznaczono teren usług handlu lub zabudowy zagrodowej w granicach zajętych przez tę działalność.

W południowej części obszaru wytyczono teren pompowni ścieków, stanowiący obiekt infrastruktury technicznej.

Układ komunikacyjny składa się z jednej drogi publicznej, której parametry wymagają poprawienia, a w związku z tym plan zabezpieczył odpowiedni pas terenu na potrzeby modernizacji (w tym wykonania co najmniej chodnika po jednej stronie jezdni) oraz korekty przebiegu tej drogi.

Przygotowany plan miejscowy uwzględnia także istniejące elementy zabudowy i zagospodarowania obszaru, poprzez dopuszczenie przebudowy istniejących budynków, które nie spełniają ustalonych w planie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu. Jest to zgodne ze Studium, które w określonych przypadkach dopuszcza przyjęcie w planie przeznaczeń wynikających ze stanu istniejącego i innych niż kierunki zagospodarowania przestrzennego, przyjętych w Studium.

Katalog przeznaczenia terenów przyjętych w przedmiotowym dokumencie przedstawia się następująco:

- **1MN-U** i **2MN-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
- **1MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
- **1UH-RZM** – teren usług handlu lub zabudowy zagrodowej,
- **1RN-RZM** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zabudowy zagrodowej,

- **1IKP** – teren pompowni ścieków,

- **1KDL** – teren drogi lokalnej.

Zakres rzeczowy ustaleń Uchwały wynika z analizy uregulowań art. 15 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), w odniesieniu do faktycznego zagospodarowania. W związku z powyższym w planie nie określono:

- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak takich przestrzeni w obszarze objętym planem,

- granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów, obiektów, obszarów i krajobrazów,

- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich zasad zagospodarowania.

Przy sporządzaniu planu zrealizowane zostały wymogi określone w art. 1 ust. 2-4 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*:

### **1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki, architektury oraz planowania i lokalizowania nowej zabudowy oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.**

Wymagania ładu przestrzennego uwzględniono poprzez określenie przeznaczenia oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, które ustalono biorąc pod uwagę istniejące zagospodarowanie terenu, kontekst otoczenia oraz potrzeby rozwojowe miasta.

Ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż terenów dróg mają na celu kształtowanie harmonijnej linii zabudowy dotyczącej projektowanych budynków, przy uwzględnieniu linii wyznaczonej przez istniejące budynki.

W celu ochrony ładu przestrzennego i krajobrazu wprowadzono zapisy dotyczące wysokości zabudowy oraz geometrii dachów dla nowej zabudowy z uwzględnieniem charakteru istniejącej zabudowy oraz ustaleń planów miejscowych w sąsiedztwie obszaru objętego niniejszą Uchwałą.

### **2) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.**

W granicach opracowania planu miejscowego nie występują zasoby i składniki przyrody chronione przepisami *ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody* (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.), brak jest również gruntów chronionych przepisami *ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 82).

W ramach procedury planistycznej przeprowadzono *strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko* niniejszego dokumentu, a projekt planu miejscowego i przyjęte rozwiązania planistyczne uzyskały pozytywną ocenę organów opiniujących i uzgadniających.

Rozwiązaniami planu miejscowego służącymi zachowaniu równowagi lokalnego środowiska są ustalenia w zakresie:

- odprowadzania wód opadowych lub roztopowych, z dopuszczeniem odprowadzania do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, w tym do istniejących kanałów, 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,

- minimalne udziały powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działek budowlanych, które ustalone zostały dla poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę.

### **3) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

W obszarze planu zlokalizowany jest zabytek archeologiczny, oznaczony na rysunku planu – stanowisko archeologiczne AZP 101-47/4. W granicach wspomnianego zabytku archeologicznego

zastosowanie mają przepisy *ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.).

#### **4) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.**

W przedmiotowym aspekcie plan miejscowy zawiera w szczególności ustalenia w zakresie:

- dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- zasad zaopatrzenia w ciepło mających na celu ograniczenie niskiej emisji,
- nakaz zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych, poza drogami publicznymi, strefami ruchu lub strefami zamieszkania.

#### **5) Walory ekonomiczne przestrzeni oraz potrzeby interesu publicznego, wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy oraz prawo własności.**

Rozwiązania projektowe planu miejscowego, zgodnie z polityką Studium, uwzględniają walory ekonomiczne terenów, poprzez właściwy dobór przeznaczeń, który wynika z kontekstu otoczenia oraz racjonalnego i efektywnego wykorzystania przestrzeni z dostępem do infrastruktury technicznej oraz komunikacji i transportu publicznego.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne został określony przez rzeczoznawcę majątkowego w Prognozie skutków finansowych, która spełnia wymagania § 10 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).

Ustalenie w planie miejscowym terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym o symbolu 1KDL, wynika z kierunku zagospodarowania przestrzennego Studium, stanu istniejącego, a także konieczności zwiększenia komfortu i bezpieczeństwa poruszania się po drodze publicznej i wpłynie na koszty związane z realizacją tego zadania.

#### **6) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.**

Ustalenia przyjęte w planie miejscowym nie mają wpływu na obronność i bezpieczeństwo państwa. Instytucje opiniujące i uzgadniające projekt planu w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa nie wniosły uwag do projektu planu.

#### **7) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.**

W planie uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, w tym obiektów liniowych, obiektów budowlanych lub urządzeń technicznych służących bezprzewodowej łączności publicznej. Dopuszczono również przebudowę, rozbudowę istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmianę ich lokalizacji lub przebiegu. W trakcie prac nad projektem niniejszej uchwały zwrócono się do gestorów sieci z wnioskiem o zaopiniowanie przyjętych rozwiązań.

#### **8) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.**

Udział osób zainteresowanych ustaleniami dla przedmiotowego obszaru został zapewniony, w zgodzie z przepisami obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez możliwość składania wniosków oraz uwag do projektu planu, a także poprzez konsultacje w postaci wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i dyskusję publiczną.

Wyłożenie odbyło się w terminie od 16 kwietnia 2024 r. do 17 maja 2024 r., z kolei 25 kwietnia 2024 r. zaplanowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Informacje na temat wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i dyskusji publicznej przekazano poprzez ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicy informacyjnej Urzędu Miasta, ogłoszenie zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Tychy, wraz z udostępnionym projektem planu. Celem ułatwienia osobom zainteresowanym udział w prowadzonych konsultacjach, dyskusja

przeprowadzona została za pomocą środków porozumiewania się na odległość w sposób umożliwiający zabieranie głosu i zadawanie pytań. W trakcie omawianego wyłożenia oraz w terminie przewidzianym na składanie uwag, tj. do 31 maja 2024 r., wpłynęły 4 pisma z uwagami, które zostały rozstrzygnięte Zarządzeniem Prezydenta Miasta Tychy. Wszystkie uwagi odrzucono.

Ustalenia planu miejscowego były również przedmiotem wymaganych przepisami prawa uzgodnień i opinii oraz oceny ze względu na ich skutki finansowe.

Wszystkie powyższe działania miały charakter jawny, a procedura planistyczna była prowadzona w sposób przejrzysty.

**9) Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów oraz lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.**

Teren objęty planem miejscowym wpisuje się w funkcjonującą strukturę przestrzenną. Plan określa obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym z ul. Dzwonkowej i ul. Marzanny zlokalizowanych poza obszarem planu.

W sąsiedztwie terenu zagwarantowany jest dostęp do transportu zbiorowego (przystanki autobusowe przy ul. Dzwonkowej), zapewniającego powiązania komunikacyjne w skali lokalnej. Wyznaczone w planie tereny zabudowy posiadają dostęp do infrastruktury technicznej.

#### **10) Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.**

Uchwałę Nr LVIII/1097/24 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tychy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Rada Miasta Tychy przyjęła dnia 29 lutego 2024 r. Uchwała ta uwzględnia wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Tychy za okres od czerwca 2018 r. do czerwca 2023 r. i nie odnosiła się do obszaru objętego przedmiotowym planem, ponieważ na tym obszarze nie obowiązywał wówczas miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

#### **11) Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.**

Istniejące zagospodarowanie drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 1KDL, nie jest wystarczające do bezpiecznego poruszania się zarówno pieszych, jak i kierowców. Ze względu na miejscowe zwężenia działki ewidencyjnej, w której zlokalizowana jest jezdnia, plan miejscowy zakłada zabezpieczenie pasa terenu o szerokości min. 9 m oraz korektę przebiegu drogi, dzięki czemu będzie możliwe wyposażenie jej w co najmniej chodnik po jednej stronie jezdni. W ten sposób droga stanie się dostępna i bezpieczna dla szerszej grupy użytkowników, w tym dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Dzwonkowej, Jaskrów i Marzanny w Tychach, po uchwaleniu przez Radę Miasta Tychy i ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego, stanowić będzie prawo miejscowe obowiązujące od dnia wejścia planu w życie, tj. po upływie 14 dni od dnia ww. ogłoszenia.