

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA TYCHY

z dnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Władysława Sikorskiego w Tychach – etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 609 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) oraz art. 67 ust. 3 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych ustaw (Dz.U. z 2023 r., 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 przy ul. Władysława Sikorskiego 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 przy ul. Władysława Sikorskiego w Tychach – etap I, 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: Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) Rozdział 7: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) Rozdział 8: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu
- 9) Rozdział 9: Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt. 4, 5, 9, 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024, poz. 1130 z późn. zm.).

§ 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. 4,7 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi etap pierwszy realizacji Uchwały Nr XLVIII/900/23 Rady Miasta Tychy z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Władysława Sikorskiego w Tychach.

§ 4

1. Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

1) Obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:

- a) granica obszaru planu,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) numery oraz symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - zgodnie z §6 i oznaczeniem na rysunku planu,

2) informacyjne:

- a) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV,
- b) pas technologiczny wzdłuż istniejącej sieci wysokiego napięcia 110 kV,
- c) istniejąca kanalizacja sanitarna,
- d) studnia - ujęcie wody
- e) proponowana granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody.

2. Obszar planu zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” WK 373.

§ 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

1) **zabudowa** – obiekty budowlane, w tym budynki lub zespoły budynków, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, w tym: dojazdami, parkingami, garażami, zielenią urządzoną, uzbrojeniem terenu o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;

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

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

- b) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 1,5 m;
- 3) **powierzchnia zabudowy budynku** - o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. poz. 1609);
- 4) **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.
- 5) **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);
- 6) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektów budowlanych, w tym wysokość:
- a) budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi ponad budynkami - mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyższego położonego elementu instalacji lub urządzenia technicznego,
- b) budowli stanowiących całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – mierzona od najniższego poziomu terenu na zewnętrznym obrysie obiektu do najwyższego położonego elementu budowli, małej architektury lub obiektu tymczasowego.

§ 6

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

- 1) **1US – teren usług sportu i rekreacji;**
- 2) **1Z – teren zieleni.**

Rozdział 2.

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

§ 7

Dla **terenu usług sportu i rekreacji**, oznaczonego symbolem: **1US**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa sportu i rekreacji, z dopuszczeniem usług: handlu detalicznego, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, kultury i rozrywki, biurowych i administracji, wyłącznie jako towarzyszących usługom sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczenie rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, innych niż elektrownie wiatrowe, o mocy przekraczającej 1000 kW;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 50%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,2;
- 6) wysokość zabudowy – maks. 30,0 m, w tym budynków usługowych – maks. 24,0 m;
- 7) dopuszczeniem realizacji dominanty wysokościowej, dla której ustala się:
 - a) wysokość - maks. 30,0 m,
 - b) powierzchnia liczona w zewnętrznym obrysie ścian – maks. 30% powierzchni zabudowy;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35 %;
- 9) geometria dachów budynków – dowolna;
- 10) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków w sposób umożliwiający:
 - a) wykorzystanie odnawialnych źródeł energii,
 - b) wegetację roślin;
- 11) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa

w § 10:

- a) wysokość zabudowy – maks. 50,0 m, w tym budynków – maks. 5 m,
- b) nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w 1 – 9.

§ 8

Dla **terenu zieleni**, oznaczonego symbolem: **1Z**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zieleni;
- 2) dopuszczenie:
 - a) rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, innych niż elektrownie wiatrowe, o mocy przekraczającej 1000 kW,
 - b) lokalizacji komunikacji drogowej wewnętrznej i pieszo-rowerowej;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 85%;
- 4) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 10:
 - a) wysokość zabudowy – maks. 50,0 m,
 - b) nie ustala się: wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wskaźnika intensywności zabudowy, geometrii dachu.

Rozdział 3.

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

§ 9

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym z ulicy Władysława Sikorskiego zlokalizowanej poza obszarem planu.
2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych przy zachowaniu minimalnych wskaźników:
 - 1) dla usług sportu i rekreacji - 5 miejsc parkingowych dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 1000 m² powierzchni użytkowej;
 - 2) dla pozostałych usług – 1 miejsce parkingowe dla samochodów, na każde 100 m² powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów, na każde 500 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.
3. Poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania lub strefami ruchu, o których mowa w art. 12a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 1693 z późn. zm.), ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
 - 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6-15;
 - 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16-40;
 - 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41-100;
 - 4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi więcej niż 100.
4. Ustala się sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2 i 3**, w formie parkingów terenowych, podziemnych, wielopoziomowych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków.
5. Dopuszcza się rezygnację z realizacji nowych miejsc postojowych w przypadku zmiany sposobu użytkowania istniejących lokali.
6. Nakaz:
 - 1) lokalizacji miejsc parkingowych dla rowerów w odległości maks. 10 m od wejść do budynku,
 - 2) realizacji nasadzeń drzew w proporcji co najmniej 1 nasadzenie co 6 miejsc parkingowe dla nowo realizowanych parkingów terenowych, z wyłączeniem pasu technologicznego wzdłuż istniejącej sieci wysokiego napięcia 110 kV,

3) stosowania nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych dla nowo realizowanych parkingów terenowych.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 10

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, w tym obiektów liniowych;
- 2) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 3) w zakresie **bezprowodowej łączności publicznej** dopuszczenie lokalizacji wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej 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 2024 r., poz. 604 z późn. zm.);
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie **ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom**:
 - a) dostawy wody z sieci wodociągowej, w tym z wodociągów oznaczonych na mapie zasadniczej,
 - b) dopuszczenie dostaw ze studni zlokalizowanych na terenie objętym planem;
- 5) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – odprowadzenie do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji, w tym do kanałów sanitarnych oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** dopuszczenie:
 - a) zagospodarowania całości lub części wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych,
 - b) odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, w tym do istniejących kanałów oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw z:
 - a) indywidualnych źródeł ciepła, w tym pomp ciepła,
 - b) odnawialnych źródeł energii,
 - c) sieci elektroenergetycznej,
 - d) sieci gazowej,
 - e) sieci ciepłowniczej;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** - dostawy z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym:
 - a) z linii nN, SN oraz WN, oznaczonych na mapie zasadniczej,
 - b) z odnawialnych źródeł energii;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** dostawy z:
 - a) sieci gazowej, w tym z gazociągów oznaczonych na mapie zasadniczej,
 - b) przewodu biogazu / biometanu;
- 10) w zakresie **telekomunikacji** – dostęp do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprowodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
- 11) w zakresie **gospodarki odpadami**:
 - a) nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 399 z późn. zm.) oraz uchwałami Rady Miasta regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi,

b) nakaz postępowania z odpadami zgodnie z ustawą z 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1587 z późn. zm.).

Rozdział 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 11

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

1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:

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

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

2) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112 z późn. zm.) w oparciu o art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r., poz. 54 z późn. zm.) w terenie oznaczonym symbolem **1US** - jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.

Rozdział 6.

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

§ 12

1. Obszar planu zlokalizowany jest w terenie udokumentowanych złóż węgla kamiennego „Kobiór – Pszczyna” WK 373.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 13

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

1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 15%;

2) szerokość frontów działek - min. 18 m;

3) powierzchnia działek - min. 400 m².

2. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

Rozdział 8.

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

§ 14

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

Rozdział 9.

Przepisy końcowe

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 16

Tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, zostały oznaczone następującymi symbolami:
1US, 1Z.

§ 17






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

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR .../.../25 RADY MIASTA TYCHY Z DNIA 30 STYCZNIA 2025 R. MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. WŁADYSŁAWA SIKORSKIEGO W TYCHACH - ETAP I






RYSUNEK PLANU SKALA 1 : 1000

LEGENDA:

Oznaczenia obowiązujące:

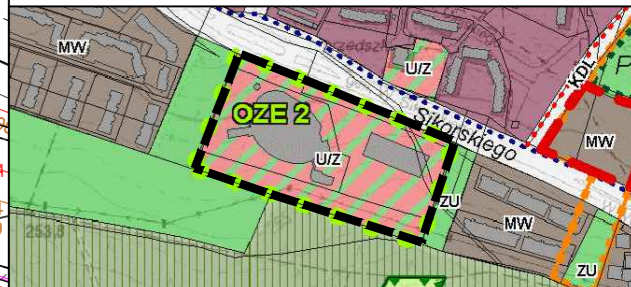
-  granica obszaru planu
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalne linie zabudowy
-  **US** teren usług sportu i rekreacji
-  **Z** teren zieleni

Oznaczenia informacyjne:






-  istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV
-  pas technologiczny wzdłuż istniejącej sieci wysokiego napięcia 110 kV
-  istniejąca kanalizacja sanitarna
-  studnia - ujęcie wody
-  proponowana granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody

Obszar planu zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” WK 373

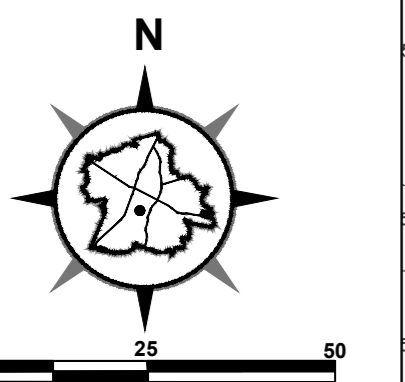
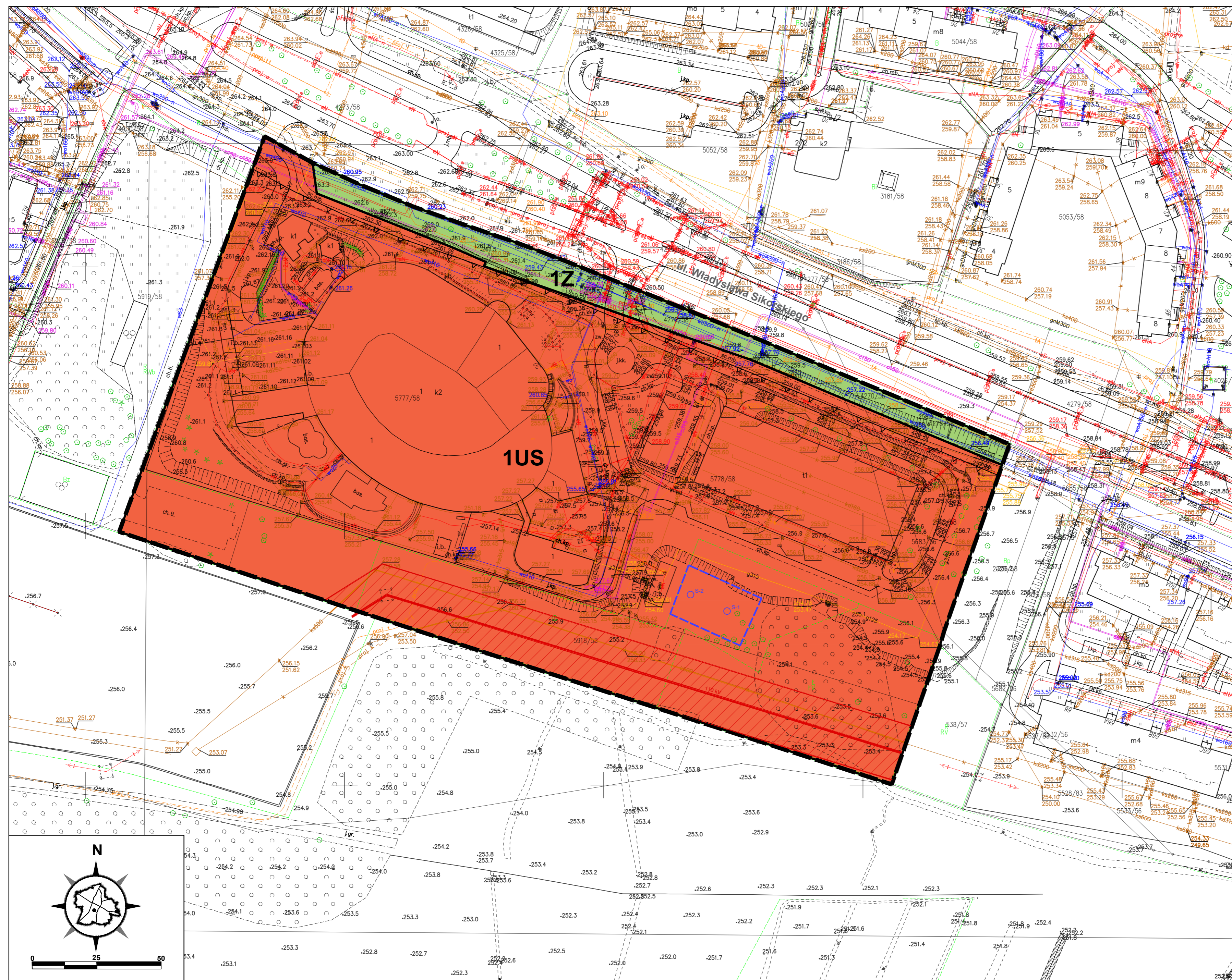
WYRYS ZE "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TYCHY" ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR 0150/III/40/2002 RADY MIASTA TYCHY Z DNIA 18 GRUDNIA 2002 R. Z PÓŹN. ZM. RYSUNEK STUDIUM



OZNACZENIA SKALA 1 : 10000

-  granice obszaru
- ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ**
- KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW**
-  UIZ - obszary usług społecznych z zielenią urządzoną
-  ZU - obszary zieleni o funkcji rekreacyjnej i sportowej
- INNE SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW, KTÓRE NALEŻY UWZGLĘDNIĆ PRZY SPORZĄDZANIU MIEJSCOWYCH PLANÓW**
-  obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię
-  z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW

Układ współrzędnych zgodny z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych PL - 2000, pas 6. (EPSG 2177) Mapa zasadnicza w postaci wektorowej pochodząca z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego udostępniona przez Prezydenta Miasta Tychy, kwiecień 2023 r.



Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Władysława Sikorskiego w Tychach – etap I

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) Rada Miasta Tychy stwierdza, że:

1) do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 31 października do 29 listopada 2023 r. projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Władysława Sikorskiego w Tychach, w wyznaczonym terminie (to jest do 13 grudnia 2023 r.), wniesiono uwagi, które zostały przyjęte.

2) do powtórnie wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 26 listopada 2024 r. do 27 grudnia 2024 r. projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Władysława Sikorskiego w Tychach - etap I, w wyznaczonym terminie (to jest do 10 stycznia 2025 r.), wniesiono następujące uwagi, złożone 10 stycznia 2025 r. przez osobę prawną, dotyczące:

a) dodania zapisu „za wyjątkiem turbin wiatrowych” w § 7 pkt 2 i pkt 10 lit a) oraz w § 8 lit b);

b) zmiany wysokości zabudowy z maks. 50,0 m na 20,0 m w § 7 pkt 11 lit a) oraz w § 8 pkt 4;

c) dodania zapisu „za wyjątkiem masztów bezprzewodowej telefonii komórkowej” w § 10 pkt 3 oraz w § 10 pkt 10.

3) Rada Miasta Tychy postanowiła uwagi o których mowa w pkt. 2 rozstrzygnąć w następujący sposób:

a) **przyjąć w części uwagę**, o której mowa w **pkt. 2 lit. a**. Uwaga została przyjęta w zakresie dodania zapisu „innych niż elektrownie wiatrowe” w paragrafach w których mowa o dopuszczeniu urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii. Uwaga odrzucona jako bezprzedmiotowa, w zakresie § 8 lit b), ponieważ dotyczy on dopuszczenia lokalizacji komunikacji drogowej wewnętrznej i pieszo-rowerowej.

b) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **pkt. 2 lit. b**. ponieważ przedmiotowa wysokość zabudowy dotyczy wyłącznie obiektów infrastruktury technicznej i została wyznaczona zgodnie z opinią gestora sieci elektroenergetycznej.

c) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **pkt. 2 lit. c**. Zgodnie z Ustawą z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 604 z późn. zm.) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej "planem miejscowym", nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi”. Jednocześnie w planie miejscowym dopuszczono jedynie lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, co oznacza kanalizację kablową, linię kablową podziemną i nadziemną, punkt dostępu bezprzewodowego o bliskim zasięgu, przenośne wolnostojące maszty antenowe, instalację radiokomunikacyjną wraz z konstrukcją wsporczą do wysokości 5 m, szafy i słupki telekomunikacyjne oraz inne podobne urządzenia i obiekty, a także związany z nimi osprzęt i urządzenia zasilające, jeżeli nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Tychy

z dnia.....2025 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 – etap I

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) Rada Miasta Tychy stwierdza, że:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Władysława Sikorskiego w Tychach – etap I nie przewiduje swym opracowaniem realizacji inwestycji celów publicznych w zakresie infrastruktury technicznej w postaci budowy dróg, budowy sieci infrastruktury technicznej, które to inwestycje należałyby do zadań własnych Gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miasta Tychy
z dnia 2025 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

(Uchwała Nr/...../25)

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Władysława Sikorskiego w Tychach – etap I

Przyjęcie niniejszej uchwały stanowi pierwszy etap realizacji Uchwały Nr XLVIII/900/23 Rady Miasta Tychy z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Władysława Sikorskiego w Tychach.

Powierzchnia obszaru objętego planem miejscowym stanowi około 4,7 ha. Aktualnie na wskazanym obszarze obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przyjęte:

-Uchwałą Nr XIII/270/11 Rady Miasta Tychy z dnia 24 listopada 2011 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Sikorskiego w Tychach (Dz. Urz. Woj. Śl 13 stycznia 2012.191),

-Uchwałą Nr XLIX/814/18 Rady Miasta Tychy z dnia 21 czerwca 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie Alei Bielskiej i ulicy Władysława Sikorskiego w Tychach (Dz. Urz. Woj. Śl 2018.4096),

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Władysława Sikorskiego w Tychach miało na celu ujednoczenie przeznaczeń terenu, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania, w taki sposób aby zagwarantować możliwość lokalizacji obiektu usług sportu i rekreacji - lodowiska.

W obowiązującym 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.) obszar opracowania został objęty jednostkami planistycznymi *UZ - „obszary usług społecznych z zielenią urządzoną”*. Zawarte w niniejszej uchwale regulacje określające przeznaczenie terenów, wskaźnik powierzchni zabudowy, udział terenu biologicznie czynnego, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium. Jednocześnie w planie, zgodnie omawianym dokumentem dopuszczono rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

Obszar objęty planem jest częściowo zagospodarowany, znajduje się w nim Aquapark - *Wodny Park Tychy* wraz z funkcjami towarzyszącymi, takimi jak zaplecze edukacyjno - administracyjne, usługi Spa i fitness oraz obiekt parkingu wielopoziomowego. Jednocześnie obszar obejmuje niezagospodarowany teren w południowej części obszaru objętego planem. Przeznaczenie terenu przyjęte w przedmiotowym dokumencie, zakłada kontynuację funkcji usług sportu i rekreacji, ustalonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania oraz wyznacza teren zieleni o zwiększonej powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczając:

- **1US** – teren usług sportu i rekreacji;
- **1Z** – teren zieleni.

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 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), w odniesieniu do faktycznego zagospodarowania oraz uwarunkowań i kierunków rozwoju przestrzennego obszaru planu. W związku z powyższym w planie nie określono:

-zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich obiektów w obszarze objętym planem,

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

-szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich warunków,

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

Zgodnie z art. 65 ust. 3 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stosuje się w brzmieniu dotychczasowym, ponieważ wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed 24 września 2023 r.

W dniu 25 stycznia 2024 r. Rada Miasta Tychy podjęła uchwałę Nr LVII/1077/24 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Władysława Sikorskiego w Tychach, której nieważność stwierdzono rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Śląskiego nr IFIII.4131.1.9.2024 z dnia 28 lutego 2024 r. W konsekwencji wyodrębniony został Etap I aby spełnić wymagania planowanej inwestycji pozostając w zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Przy sporządzaniu planu zrealizowane zostały wymagania 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. Dla zapewnienia ładu przestrzennego ujednociono szereg zapisów, które obejmują zabudowę usług sportu i rekreacji znajdujących się w terenie opracowania.

Ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż terenu drogi, mają na celu kształtowanie harmonijnej linii zabudowy dotyczącej projektowanych i istniejących budynków.

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

W planie uwzględniono wymagania ochrony środowiska, poprzez wprowadzenie regulacji dotyczących: zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w ciepło, gospodarki odpadami, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym ustalenie procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

W obszarze planu brak jest gruntów rolnych i leśnych wymagających zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne na skutek ustaleń planu.

W granicach opracowania planu miejscowego ani w jego pobliżu nie występują żadne formy ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 pkt 1 - 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478). Teren ten również nie był proponowany do objęcia ochroną.

Odstąpiono od przeprowadzenia *strategicznej oceny oddziaływania na środowisko* niniejszego dokumentu, po uzyskaniu zgody właściwych organów. Projekt planu miejscowego i przyjęte rozwiązania planistyczne uzyskały pozytywną ocenę podmiotów opiniujących i uzgadniających.

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

Na obszarze planu nie są zlokalizowane elementy wymagające ochrony w powyższym zakresie.

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

W przedmiotowym aspekcie plan 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 głównego celu planu, tj.

ujednoczenia przeznaczeń oraz racjonalnego i efektywnego wykorzystania przestrzeni z dostępem do infrastruktury technicznej oraz komunikacji i transportu publicznego.

Wskaźnik ekonomiczny uchwalenia planu jest dodatni.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne został określony przez rzeczoznawcę majątkowego w Prognozie skutków finansowych, która spełnia wymagania §10 ust. 1 *Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2404).

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.

Wyłożenie odbyło się w terminie od 31 października 2023 r. do 29 listopada 2023 r., w dniu 16 listopada 2023 r. zaplanowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Informacje na temat wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i dyskusji publicznej przekazano poprzez stosowne ogłoszenia 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 udziału w prowadzonych konsultacjach dyskusja przeprowadzona została za pomocą środków porozumiewania się na odległość w sposób umożliwiający zabieranie głosu, zadawanie pytań i składanie uwag. W trakcie omawianego wyłożenia oraz w terminie przewidzianym na składanie uwag, tj. do dnia 13 grudnia 2023 r. wpłynęło jedno pismo zawierające trzy uwagi, które zostały rozstrzygnięte Zarządzeniem Prezydenta Miasta Tychy. W konsekwencji w projekcie planu zmniejszono wymagana ilość miejsc postojowych dla rowerów oraz złagodzono wymogi w zakresie realizacji nasadzeń drzew dla nowo realizowanych parkingów terenowych.

Wyłożenie I etapu odbyło się w dniach od 26 listopada 2024 r. do 27 grudnia 2024 r., w dniu 5 grudnia 2024 r. przeprowadzono dyskusję w formie spotkania otwartego przeprowadzonego za pomocą środków porozumiewania się na odległość w sposób umożliwiający zabieranie głosu. Informację na temat ogłoszenia przekazano poprzez stosowne ogłoszenia w prasie, na tablicy informacyjnej Urzędu Miasta, na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Tychy, gdzie udostępniono również projekt planu. W trakcie wyłożenia oraz w terminie przewidzianym na składanie uwag wpłynęło pismo z trzema uwagami, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Miasta Tychy.

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 ulicy Władysława Sikorskiego zlokalizowanej poza obszarem planu.

W terenach sąsiadujących zagwarantowany jest dostęp do transportu zbiorowego (przystanki autobusowe), zapewniający powiązania komunikacyjne w skali lokalnej i ponadlokalnej. Wyznaczone w planie tereny zabudowy posiadają dostęp do infrastruktury technicznej.

Rada Miasta Tychy dnia 29 lutego 2024 r. podjęła Uchwałę Nr LVIII/1097/24 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tychy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uwzględniającą wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Tychy za okres od czerwca 2018 r. do czerwca 2023 r. Uchwała stwierdziła:

-częściową nieaktualność obowiązującego na tym terenie planu miejscowego - Uchwały Nr XIII/270/11 Rady Miasta Tychy z dnia 24 listopada 2011 r.;

-aktualność obowiązującego planu - Uchwały Nr XLIX/814/18 Rady Miasta Tychy z dnia 21 czerwca 2018 r.

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Władysława Sikorskiego w Tychach – etap I, 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.