

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA TYCHY**

z dnia 24 kwietnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego w rejonie ulic Mikołowskiej, Słoneczników, Zawilców i Katowickiej
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.), art. 20 ust.1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), 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 ulic Mikołowskiej, Słoneczników, Zawilców i Katowickiej 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 uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Mikołowskiej, Słoneczników, Zawilców i Katowickiej 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, oraz ustalenia w zakresie minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania;
- 4) Rozdział 4: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 5) Rozdział 5: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 6) Rozdział 6: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) Rozdział 7: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 8) Rozdział 8: Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt. 4, 5, 7, 9, 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2

1. Załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną część, jest załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000, zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy” w skali 1 : 10 000 z oznaczeniem granic obszaru planu.

2. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego;
- 2) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

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

§ 3

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 12 ha, w granicach określonych na rysunku planu, i stanowi realizację Uchwały Nr LII/984/23 Rady Miasta Tychy z dnia 31 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Mikołowskiej, Słoneczników, Zawilców i Katowickiej w Tychach.

§ 4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

1) obowiązujące stanowiące ustalenia planu:

- a) granice obszaru planu,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów – zgodnie z § 6,
- e) strefa dopuszczonej podwyższonej zabudowy (**sdw**),
- f) strefy zieleni izolacyjnej (**zi**);

2) informacyjne:

- a) ujęcie wody podziemnej wg „Dokumentacji hydrologicznej uproszczonej ustalającej zasoby eksploatacyjne ujęcia wody podziemnej z utworów czwartorzędowych dla Browarów Tyskich S.A. przy ul. Mikołowskiej w Tychach”,
- b) w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym (róg ulicy Katowickiej i Mikołowskiej) zlokalizowany jest zakład o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

- 1) **obszar planu** – wszystkie tereny objęte granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) **teren** – część obszaru planu wyodrębniona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym ją spośród innych terenów;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza nieprzekraczalną linią zabudowy, o ile z ustaleń szczegółowych planu miejscowego nie wynika inaczej:
 - a) podziemnych obiektów budowlanych lub ich części, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów budowlanych lub urządzeń ochrony przed hałasem, murów oporowych, obiektów małej architektury, miejsc postojowych, schodów zewnętrznych, pochylni,

- b) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 1,5 m;
- 4) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maks. 12°;
- 5) **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;
- 6) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury i ciągów pieszych;
- 7) **zieleń izolacyjna** – zwarta zieleń wielopiętrowa, w tym zieleń wysoka oraz zimozielona.

§ 6

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

- 1) **1U-P** – teren usług lub produkcji;
- 2) **1U-INS** - teren usług lub stacji paliw płynnych;
- 3) **1KDG** - teren drogi zbiorczej;
- 4) **1ZP** - teren zieleni urządzonej.

Rozdział 2.

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

§ 7

Dla **terenu usług lub produkcji**, oznaczonego symbolem **1U-P**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług:

- handlu wielkopowierzchniowego,
- zdrowia i pomocy społecznej,
- nauki,
- edukacji,

b) zabudowa produkcyjna z wykluczeniem elektrowni wiatrowej;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) udział powierzchni zabudowy – maks. 60%;

4) intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 1,5;

5) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 1,3;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 5%;

7) geometria dachów – dowolna;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków usługowych i produkcyjnych – 16 m,

b) budynków usługowych i produkcyjnych w strefie podwyższonej zabudowy (**sdw**) – 30 m,

c) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 11 m,

d) budowli – 17 m,

e) budowli w strefie podwyższonej zabudowy (**sdw**) – 32 m;

9) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków:

- a) z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
 - b) umożliwiających wegetację roślin;
- 10) w strefach **(zi)** oznaczonych na rysunku planu nakaz kształtowania zieleni izolacyjnej, z dopuszczeniem:
- a) obiektów budowlanych lub urządzeń ochrony przed hałasem, z możliwością ich obsadzenia pnączem,
 - b) lokalizowania zjazdu z ul. Katowickiej;
- 11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, o których mowa w **§ 12**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**;
- 12) dla działek budowlanych i budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków, o których mowa w **pkt. 1 - 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy.

§ 8

Dla **terenu usług lub stacji paliw płynnych**, oznaczonego symbolem **1U-INS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług:
 - handlu wielkopowierzchniowego,
 - zdrowia i pomocy społecznej,
 - nauki,
 - edukacji,
 - b) stacja paliw płynnych;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) udział powierzchni zabudowy – maks. 30%;
- 4) intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 0,8;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 0,5;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 20%;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynków usługowych - dachy płaskie,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych - 12 m,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 6 m,
 - c) budowli – 27 m;
- 9) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków:
 - a) z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
 - b) umożliwiających wegetację roślin;
- 10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, o których mowa w **§ 12**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**.
- 11) dla działek budowlanych i budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków, o których mowa w **pkt. 1 - 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy.

§ 9

Dla **terenu drogi głównej**, oznaczonego symbolem **1KDG**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga główna;
- 2) szerokość fragmentu pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu od 0,1 m do 6 m.

§ 10

Dla **terenu zieleni urządzonej**, oznaczonego symbolem **1ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zieleni urządzona;
- 2) udział powierzchni zabudowy – maks. 5%;
- 3) intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 0,1;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 0,05;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 90%;
- 6) geometria dachów obiektów małej architektury - dowolna;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy - 6 m, z zastrzeżeniem **pkt. 8**;
- 8) nakaz:
 - a) kształtowania zieleni izolacyjnej,
 - b) lokalizacji obiektów budowlanych lub urządzeń ochrony przed hałasem, z możliwością ich obsadzenia pnączem.

Rozdział 3.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI, USTALENIA W ZAKRESIE MINIMALNEJ LICZBY I SPOSOBU REALIZACJI MIEJSC DO PARKOWANIA

§ 11

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym istniejących dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem planu.
2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów z zachowaniem minimalnych wskaźników:
 - 1) dla usług biurowych – 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej;
 - 2) dla stacji obsługi pojazdów i warsztatów samochodowych – 2 miejsca dla samochodów do 3,5 t i 1 miejsca dla pozostałych pojazdów;
 - 3) dla myjni samochodowych – 1 miejsce na 3 miejsca pracy;
 - 4) dla pozostałych usług – 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
 - 5) dla składów i magazynów:
 - a) 1 miejsce na 2 miejsca pracy,
 - b) 1 miejsce dla samochodu realizującego dostawę na każde 1000 m² powierzchni użytkowej;
 - 6) dla pozostałej zabudowy produkcyjnej – 1 miejsce na 2 miejsca pracy, lecz nie mniej niż 1 miejsce.
3. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc do parkowania rowerów dla usług z zachowaniem minimalnych wskaźników – 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.
4. Ustala się nakaz bilansowania liczby miejsc do parkowania wyłącznie w ramach terenu lub działki budowlanej.
5. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
 - 1) stanowisko – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 6-15;
 - 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 16-40;
 - 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 41-100;
 - 4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

6. Ustala się następujące sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2** w formie: parkingów podziemnych, terenowych, wielopoziomowych, wbudowanych w budynki, na dachach budynków.

Rozdział 4. **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY** **TECHNICZNEJ**

§ 12

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 **bezprowadowej łączności** – dopuszczenie lokalizacji urządzeń technicznych wraz z konstrukcją wsporczą na dachach budynków;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie **ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** – dopuszczenie dostawy wody z sieci wodociągowej, a w szczególności z istniejących wodociągów, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 5) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzenia do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, a w szczególności do istniejących kanałów sanitarnych, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych**:
 - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej,
 - b) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, oznaczonej na mapie zasadniczej;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dostawy z:
 - a) indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych,
 - c) sieci gazowej,
 - d) sieci elektroenergetycznej,
 - e) sieci ciepłowniczej;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dostawy z:
 - a) sieci elektroenergetycznej, w tym linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, oznaczonych na mapie zasadniczej,
 - b) odnawialnych źródeł energii, w tym z układów hybrydowych;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dostawy z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 10) w zakresie **telekomunikacji** – dostęp do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
- 11) w zakresie **gospodarki odpadami** – nakaz postępowania:
 - a) z odpadami komunalnymi zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 399 z późn. zm.) oraz uchwałami Rady Miasta Tychy regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi,
 - b) z odpadami zgodnie z ustawą z 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.).

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

§ 13

Ustala się następujące nakazy uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:

- 1) minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, o których mowa w **Rozdziale 2**;
- 2) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **Rozdziale 4**.

Rozdział 6.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

§ 14

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

1) dla terenów o symbolach: **1U-P, 1U-INS**:

a) szerokość frontów działek – min. 20 m,

b) powierzchnia działek – min. 800 m²;

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

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

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

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

Rozdział 7.

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

§ 15

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

Rozdział 8.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 16

W obszarze planu ustala się teren inwestycji celu publicznego, oznaczony symbolem **1KDG**.

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 18

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

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Mikołowskiej, Słoneczników, Zawilców i Katowickiej w Tychach

1. 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 3 grudnia 2024 r. do 3 stycznia 2025 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Mikołowskiej, Słoneczników, Zawilców i Katowickiej w Tychach, w wyznaczonym terminie (to jest do 17 stycznia 2025 r.), wniesiono uwagę, złożoną w dniu 13 stycznia 2025 r. przez Kompanię Piwowarską S.A. z siedzibą na ul. Szwajcarskiej 11, 61-285 Poznań, która została rozstrzygnięta zgodnie z ust.2, dotyczącą zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy w terenie **1U-P**, wzdłuż jego południowej granicy (z ul. Mikołowską) oraz na fragmencie wzdłuż wschodniej granicy terenu, w celu rozbudowy istniejących oraz budowy kolejnych budynków infrastruktury towarzyszącej przy ogrodzeniu;

2) do wyłożonego do publicznego wglądu po raz drugi w dniach od 11 lutego 2025 r. do 11 marca 2025 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Mikołowskiej, Słoneczników, Zawilców i Katowickiej w Tychach, w wyznaczonym terminie (to jest do 25 marca 2025 r.), nie wniesiono uwag.

2. Rada Miasta Tychy postanowiła **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 1**, ponieważ linia zabudowy została poprowadzona w celu zachowania ładu przestrzennego.

Wzdłuż południowej granicy terenu **1U-P** obszar planu sąsiaduje z ul. Mikołowską. Elementy zagospodarowania zlokalizowane na działce inwestora są widoczne z drogi publicznej. W stanie istniejącym są to przede wszystkim nasadzenia drzew i krzewów oraz miejsca parkingowe. Budynki infrastruktury towarzyszącej zlokalizowane w pobliżu drogi nie podnoszą estetyki przestrzeni publicznej i celowe jest realizowanie ich w większej odległości, z zachowaniem istniejącego pasa zieleni.

Fragment linii zabudowy wzdłuż wschodniej granicy obszaru planu wyznacza bufor od zabudowy na działkach sąsiednich, oraz zachowuje istniejący pas zieleni na którym nie jest wskazane lokalizowanie budynków.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miasta Tychy

z dnia 24 kwietnia 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

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:

- 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 ulic Mikołowskiej, Słoneczników, Zawilców i Katowickiej w Tychach należy utrzymanie drogi publicznej w terenie o symbolu **1KDG**;
- 2) inwestycja wymieniona w pkt. 1 będzie finansowana z budżetu Gminy Tychy;
- 3) jako źródło finansowania dopuszcza się również środki zewnętrzne.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miasta Tychy
z dnia 24 kwietnia 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

(Uchwała Nr/...../25)

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Mikołowskiej, Słoneczników, Zawilców i Katowickiej w Tychach

Przyjęcie niniejszej uchwały stanowi realizację Uchwały Nr LII/984/23 Rady Miasta Tychy z dnia 31 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Mikołowskiej, Słoneczników, Zawilców i Katowickiej w Tychach.

Na fragmencie terenu objętego uchwałą obowiązuje Uchwała Nr XXXIV/700/13 Rady Miasta Tychy z dnia 26 września 2013 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Mikołowskiej, Katowickiej, Zawilców, Słoneczników i Fiołków w Tychach. Sporządzony dokument wynika ze złożonego wniosku o zmianę obowiązującego planu miejscowego i zajmuje znacznie większy obszar niż obowiązujący plan, obejmuje około 12 ha.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu przyjęcie przepisów prawa miejscowego służącego uporządkowaniu istniejącej struktury funkcjonalno – przestrzennej. Plan miejscowy ustala regulacje dotyczące zagospodarowania przestrzeni, które wynikają z zasad planowania przestrzennego, w tym zwłaszcza wymagań kształtowania ładu przestrzennego, walorów architektonicznych oraz krajobrazowych, potrzeb ochrony środowiska, aspektów społecznych, a także walorów ekonomicznych przestrzeni i prawa własności. Zakres rzeczowy ustaleń niniejszego planu miejscowego wynika z analizy dyspozycji 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 kierunków rozwoju przestrzennego obszaru planu oraz uwarunkowań wynikających ze stanu faktycznego, w tym istniejącego zagospodarowania. W związku z powyższym w planie nie określono:

- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak przestrzeni publicznych określonych w planie,
- 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 lub obiektów w obszarze objętym planem,
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – ze względu na brak terenów, dla których istnieje konieczność ustanowienia wskazanych warunków oraz ograniczeń,
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich zasad zagospodarowania.

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 następującymi jednostkami planistycznymi:

-PU - „*obszary przemysłowo-usługowe*”,

-KD.. - „*obszary dróg i placów (w klasach: S(GP), GP, G, Z, L, D)*”

Zawarte w niniejszej uchwale regulacje określające przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium.

W planie miejscowym wyodrębniono teren usług lub produkcji, teren usług lub stacji paliw płynnych, oraz tereny zieleni urządzonej. Ustalone przeznaczenia terenów w dużej mierze sankcjonują stan istniejący. Układ komunikacyjny znajduje się po za granicami obszaru objętego planem

miejscowym, wyznaczono jedynie teren drogi stanowiący fragment skrzyżowania ulic Mikołowskiej i Katowickiej.

Katalog przeznaczenia terenów przyjętych w przedmiotowym dokumencie przedstawia się następująco:

- 1) **1U-P** – teren usług lub produkcji;
- 2) **1U-INS** – teren usług lub stacji paliw płynnych;
- 3) **1KDG** – teren drogi zbiorczej;
- 4) **1ZP** – teren zieleni urządzonej.

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 przeznaczeń oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, które ustalono biorąc pod uwagę istniejące zagospodarowanie terenu objętego planem, kontekst otoczenia, potrzeby rozwojowe zabudowy usługowej i przemysłowej oraz ochronę istniejących terenów zieleni.

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

Dla zapewnienia ładu przestrzennego stworzono zapisy, które sankcjonują i porządkują zastane zagospodarowanie oraz chronią jego cenne elementy. Na terenie zieleni urządzonej nie wyznaczono linii zabudowy ze względu na charakter dopuszczonych obiektów i małej architektury.

W celu ochrony ładu przestrzennego i krajobrazu wprowadzono zapisy ustalające wysokości zabudowy oraz geometrię dachów nowej zabudowy z uwzględnieniem charakteru istniejącej zabudowy, w tym formy budynków w obszarze planu i jego sąsiedztwie.

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 z późn. zm.). Teren ten również nie był proponowany do objęcia ochroną.

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.

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:

- zasad zaopatrzenia w ciepło mających na celu ograniczenie niskiej emisji,

- nakaz zapewnienia stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania lub strefami ruchu.

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 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).

Bilans skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu w przyjętym analizowanym horyzoncie czasowym jest równy zeru i nie wywołuje dla gminy skutków finansowych.

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 infrastruktury technicznej, 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 społeczne oraz wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Przed przystąpieniem do proceduralnych wyłożeń do publicznego wglądu przeprowadzono konsultacje społeczne dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego, w terminie od 1 października br. do 29 października. 10 października odbyło się spotkanie otwarte za pomocą środków porozumiewania się na odległość. Podczas konsultacji wpłynęło pismo z uwagami, które zostały przeanalizowane oraz częściowo uwzględnione w projekcie planu.

Przeprowadzono dwa wyłożenia do publicznego wglądu. Pierwsze odbyło się w terminie od 3 grudnia 2024 r. do 3 stycznia 2025 r., w dniu 12 grudnia 2024 r. zaplanowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. W trakcie omawianego wyłożenia oraz w terminie przewidzianym na składanie uwag, tj. do dnia 17 stycznia 2025 r. wpłynęło pismo z dwoma uwagami, które zostały rozstrzygnięte Zarządzeniem nr 0050/23/25 Prezydenta Miasta Tychy z dnia 30 stycznia 2025 r., opublikowanym na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Tychy.

Na skutek uwzględnienia jednej z uwag w projekcie planu, odbyło się drugie wyłożenie do publicznego wglądu w terminie od 11 lutego 2025 r. do 11 marca 2025 r. W dniu 20 lutego 2025 r. zaplanowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. W trakcie omawianego

wyłożenia oraz w terminie przewidzianym na składanie uwag, tj. do dnia 25 marca 2025 r. nie wpłynęły żadne uwagi.

Informacje na temat wyłożeń projektu planu do publicznego wglądu i dyskusji publicznych przekazano poprzez stosowne ogłoszenia w prasie, obwieszczenie na tablicy informacyjnej Urzędu Miasta, ogłoszenie zamieszczone na stronie internetowej Urzędu Miasta Tychy oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Tychy, wraz z udostępnionymi projektami planu. Celem ułatwienia osobom zainteresowanym udział w prowadzonych konsultacjach dyskusje przygotowano za pomocą środków porozumiewania się na odległość w sposób umożliwiający zabieranie głosu, zadawanie pytań i składanie uwag.

Ustalenia planu miejscowego były również przedmiotem wymaganych przepisami prawa uzgodnień i opinii oraz oceny ze względu na ich wpływ na środowisko oraz 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 i bazuje na istniejącym układzie komunikacyjnym. Obszar planu sąsiaduje wzdłuż południowej i wschodniej granicy z drogami publicznymi: ul. Mikołowską – drogą klasy głównej, oraz Katowicką – klasy zbiorczej, wyposażonymi w chodniki oraz przystanki komunikacji publicznej. Po północnej oraz zachodniej stronie przylega do ulic: Zawilców i Słoneczników, będących drogami dojazdowymi do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Funkcjonujący układ drogowy zapewnia powiązania z układem komunikacyjnym w skali lokalnej i ponadlokalnej. Wyznaczone w planie tereny zabudowy posiadają dostęp do dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej.

Rada Miasta Tychy dnia 30 sierpnia 2018 r. podjęła Uchwałę Nr L/837/18 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 2011 r. do czerwca 2018 r. Obowiązujący na fragmencie przedmiotowego obszaru miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został uznany za częściowo nieaktualny.

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Mikołowskiej, Słoneczników, Zawilców i Katowickiej 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.