

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA TYCHY**

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego
w rejonie ulic: Beskidzkiej, Imbirowej i Oświęcimskiej 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. 1465 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 z późn. zm.), art. 67 ust. 3 pkt 2, pkt 3 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 ulic: Beskidzkiej, Imbirowej i Oświęcimskiej 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: Beskidzkiej, Imbirowej i Oświęcimskiej 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 dotyczące 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 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r., 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, w granicach określonych na rysunku planu, obejmuje obszar o powierzchni około 8,6 ha i stanowi realizację Uchwały Nr II/27/24 Rady Miasta Tychy z dnia 23 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej, Imbirowej i Oświęcimskiej 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,
- 2) informacyjne – wodociąg magistralny Ø1600 mm.

§ 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 i numerem wyróżniającym ją spośród innych terenów, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 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: podziemnych obiektów budowlanych lub ich części, obiektów liniowych, uzbrojenia terenu, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, stanowisk postojowych,
- 4) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 5) **wysokość obiektów budowlanych** – różnica pomiędzy wysokością:
 - a) najwyżej położonego punktu budynku wraz z instalacjami lub urządzeniami budowlanymi i technicznymi, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
 - b) najwyżej położonego punktu budowli wraz z instalacjami i urządzeniami budowlanymi, a najniżej położonego punktu budowli w stosunku do poziomu terenu;
- 6) **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

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

- 1) **1U-P, 2U-P** – tereny usług lub produkcji;
- 2) **1KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 3) **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 usług lub produkcji**, oznaczonych symbolami **1U-P, 2U-P**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa usługowa, z wykluczeniem:

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

b) zabudowa produkcyjna, z wykluczeniem:

- elektrowni wiatrowej,
- przemysłu portowego;

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

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%;

4) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 1,2;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;

6) geometria dachów – dachy płaskie;

7) maksymalną wysokość zabudowy:

a) budynków usługowych, produkcyjnych – 13,0 m,

b) budynków biurowych – 16,0 m,

c) budynków innych niż wymienione w lit. a, b – 6,0 m,

d) budowli - 16,0 m;

8) wysokość obiektów budowlanych – maks. 21,0 m, w tym wysokość wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 6,0 m;

9) dopuszczenie realizacji pokryw elewacji lub połaci dachowych:

a) z zastosowaniem instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego,

b) umożliwiających wegetację roślin;

10) zakaz:

a) urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów, towarów albo surowców sypkich lub pylących,

b) lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

c) lokalizacji inwestycji lub zakładów, o których mowa w § 12 pkt 2;

11) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 11, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 - 6.

§ 8

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

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 22,0 m do 30,0 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m.

§ 9

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

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 21,5 m do 27,5 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m.

Rozdział 3.

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

§ 10

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów o symbolach: **1U-P**, **2U-P** z terenów dróg publicznych o symbolach: **1KDZ**, **1KDL**.

2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów lub rowerów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:

1) dla usług biurowych i administracji:

- a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 40 m² powierzchni użytkowej,
- b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 100 m² powierzchni użytkowej;

2) dla handlu:

- a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 50 m² powierzchni handlowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
- b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m² powierzchni handlowej lecz nie mniej niż 2 miejsca;

3) dla składów i magazynów:

- a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 200 m² powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 2 stanowiska pracy,
- b) 1 miejsce parkingowe dla samochodów realizujących dostawy na każde 500 m² powierzchni użytkowej,

c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 4 stanowiska pracy;

4) dla produkcji:

- a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 4 stanowiska pracy,
- b) 1 miejsce parkingowe dla samochodów realizujących dostawy na każde 2000 m² powierzchni użytkowej,
- c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 40 stanowisk pracy;

5) dla pozostałych usług – 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m² powierzchni użytkowej.

3. Poza drogami publicznymi, strefami ruchu lub strefami zamieszkania, 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 z późn. zm.), ustala się nakaz zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 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.

4. Ustala się następujące sposoby realizacji miejsc do parkowania, o których mowa w ust. 2 w formie: parkingów terenowych, podziemnych, wielopoziomowych naziemnych, wbudowanych w budynki, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w **Rozdziale 2**.

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

§ 11

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych;
- 2) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 3) w zakresie **bezprowodowej łączności publicznej** – dopuszczenie lokalizacji wyłącznie 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 – dostawy wody z sieci wodociągowej, a w szczególności z istniejącego wodociągu woA150, oznaczonego na mapie zasadniczej;
- 5) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji, w tym do kanału sanitarnego: ks300, oznaczonego na mapie zasadniczej;
- 6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych**:
 - a) zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej, w tym odprowadzanie do muld chłonnych, ogrodów deszczowych,
 - b) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, a w szczególności do istniejących kanałów deszczowych: kd 315, kd 630, oznaczonych na mapie zasadniczej,
 - c) dopuszczenie odprowadzania do istniejących rowów, w tym rowów położonych poza obszarem planu miejscowego;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw z:
 - a) indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych,
 - c) zdalaczynnej sieci ciepłowniczej;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dopuszczenie dostaw z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym z:
 - a) sieci elektroenergetycznej, w tym linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, oznaczonych na mapie zasadniczej,
 - b) odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, w tym z istniejącego gazociągu gs 63, oznaczonego 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 z:

a) 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) 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 ORAZ ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

§ 12

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:

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

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

2) zakazuje się lokalizacji:

a) inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

b) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

3) nie ustala się dopuszczalnych poziomów 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).

Rozdział 6.

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 20%, lub zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;

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

a) szerokość frontów działek – min. 30 m,

b) powierzchnia działek – min. 5000 m²,

3) dla terenów nie wymienionych w pkt. 2 nie ustala się parametrów dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości.

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

Rozdział 7.

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 8.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 15

W obszarze planu ustala się tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oznaczone następującymi symbolami: **1KDZ, 1KDL**.

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 17

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.



Z A Ł A C Z N I K N R 1

DO UCHWAŁY NR / ... / 2 5
RADY MIASTA TYCHY Z DNIA2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC: BESKIDZKIEJ,
IMBIROWEJ I OŚWIECIMSKIEJ W TYCHACH

RYSUNEK PLANU SKALA 1 : 1000

LEGENDA :

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- granice obszaru planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- U-P** - tereny usług lub produkcji
- KDZ** - teren drogi zbiorczej
- KDL** - teren drogi lokalnej

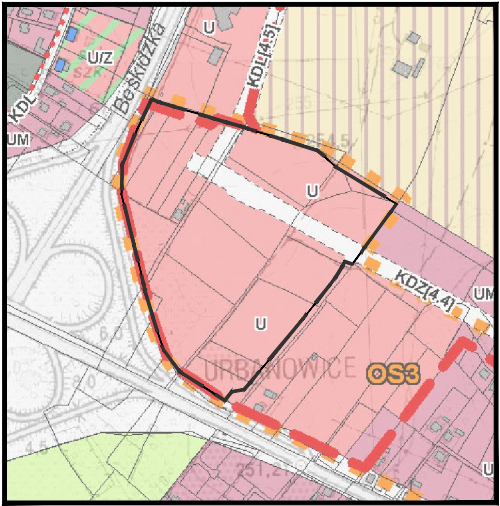
OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- $\varnothing 1600$ - wodociąg magistralny $\varnothing 1600$ mm

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 MIASTA TYCHY SKALA 1 : 10000

- granice obszaru objętego planem miejscowym



ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ - KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW

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

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO - KLASYFIKACJA FUNKCJONALNA DRÓG PUBLICZNYCH

- KDZ** droga zbiorcza
- KDL** droga lokalna

ELEMENTY STRUKTURY PRZESTRZENNEJ WYMAGAJĄCE UKSZTAŁTOWANIA

- OS..** STRATEGICZNE OBSZARY ROZWOJOWE

Układ współrzędnych zgodny z obowiązującym systemem odniesień przestrzennych: PL-2000(6)

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego udostępniona przez Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Tychach - licencja nr GWG-ODGiK.6642.100.2024_2477_P

Załącznik Nr 2 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**

Działając na podstawie 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 z późn. zm.) Rada Miasta Tychy stwierdza, że:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej, Imbirowej i Oświęcimskiej w Tychach nie przewiduje swoimi ustaleniami realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy Miasta Tychy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Tychy

z dnia 2025 r.

Zalacznik3.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 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej, Imbirowej i Oświęcimskiej w Tychach

Przyjęcie niniejszej uchwały kończy procedurę planistyczną rozpoczętą Uchwałą Nr II/27/24 Rady Miasta Tychy z dnia 23 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej, Imbirowej i Oświęcimskiej w Tychach.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar pomiędzy ulicami: Beskidzką, Imbirową i Oświęcimską w Tychach, o powierzchni około 8,6 ha. W granicach opracowania tego dokumentu obowiązuje Uchwała Nr XVII/358/20 Rady Miasta Tychy z dnia 28 maja 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej, Oświęcimskiej, Długiej i Goździków w Tychach – etap I (Dz. Urz. Woj. Śl. z dnia 4 czerwca 2020 r., poz. 4475).

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.), zwanym dalej Studium, obszar opracowania planu został objęty jednostką planistyczną - „U - obszary usługowe”. W odniesieniu do obszaru opracowania planu miejscowego, Studium wyznacza także przebieg jednostek obszarów dróg i placów w klasach KDZ i KDL.

Plan miejscowy ustala powszechne regulacje dotyczące zabudowy i zagospodarowania przestrzeni, które wynikają z zasad planowania przestrzennego, w tym wymagań kształtowania ładu przestrzennego, walorów architektonicznych oraz krajobrazowych, a także ochrony dziedzictwa kulturowego i środowiska, aspektów społecznych, czy walorów ekonomicznych nieruchomości i ich prawa własności.

Zakres rzeczowy ustaleń tej uchwały wynika z analizy uregulowań art. 15 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do faktycznej zabudowy i zagospodarowania obszaru opracowania, a także jego uwarunkowań i kierunków rozwoju przestrzennego. Skutkiem tego w planie nie określono:

- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich obiektów lub obszarów,
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak takich przestrzeni,
- 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,
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów,
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich zasad zagospodarowania.

Niniejszy plan miejscowy w przedmiocie przeznaczenia terenów, wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów, a także zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, realizuje politykę przestrzenną określoną w obowiązującym Studium Miasta Tychy.

Katalog terenów przyjętych w niniejszym dokumencie przedstawia się następująco:

- **1U-P, 2U-P** – tereny usług lub produkcji;
- **1KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- **1KDL** – teren drogi lokalnej.

W trakcie sporządzania niniejszego planu miejscowego uwzględniono wymogi określone w art. 1 ust. 2 - 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.):

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki, architektury, potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

Wymagania ładu przestrzennego i potrzeby zrównoważonego rozwoju uwzględniono zwłaszcza poprzez określenie planem miejscowym przeznaczeń terenów ich zasady zabudowy i zagospodarowania, które ustalano w oparciu o istniejące zagospodarowanie, kontekst otoczenia i potrzeby rozwojowe miasta.

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

W celu kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu w planie ustalono wysokość obiektów budowlanych, a także zasady lokalizacji infrastruktury łączności bezprzewodowej, ograniczając możliwość realizacji wolnostojących masztów antenowych.

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 2024 r. poz. 1478 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, pozwalające zagospodarować te wody w granicach działek budowlanych np. poprzez odprowadzanie do studni chłonnych lub skrzynek retencyjno – rozsączających, a także minimalne udziały powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działek budowlanych, które ustalone zostały dla poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę w zgodności z ustaleniami Studium.

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

Zabytki albo dobra kultury współczesnej nie występują w granicach niniejszego opracowania planistycznego.

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

Rozwiązania planistyczne realizują wyżej wymienione wymagania poprzez:

- uwzględnienie przepisów techniczno-budowlanych w rozwiązaniach projektowych planu, w tym odległości budynków od dróg wyznaczonych w planie,
- nakaz zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych, poza drogami publicznymi, strefami ruchu lub strefami zamieszkania.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni i potrzeby interesu publicznego, wpływ na finanse publiczne oraz prawo własności.

Rozwiązania projektowe planu miejscowego, zgodnie z polityką Studium, uwzględniają walory ekonomiczne terenów usytuowanych wzdłuż ulicy Imbirowej oraz w pobliżu dróg krajowych ulic: Beskidzkiej i Oświęcimskiej, ponieważ przewidują ich przeznaczenie pod tereny usług lub produkcji.

6. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, organy opiniujące lub uzgadniające projekt planu w tym zakresie nie wniosły żadnych uwag.

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

Infrastruktura techniczna w granicach planu i jego otoczeniu przebiega głównie wzdłuż istniejących dróg publicznych, to jest ul. Imbirowej oraz ulic: Beskidzkiej i Oświęcimskiej, zapewniając przyległej zabudowie możliwość zaopatrzenia w energię, gaz, wodę, odprowadzanie ścieków sanitarnych i deszczowych, łączność telekomunikacyjną.

Przyszły rozwój infrastruktury został zapewniony poprzez dopuszczenie lokalizacji, przebudowy, modernizacji lub zmiany przebiegu i lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym urządzeń technicznych służących bezprzewodowej łączności publicznej na konstrukcjach wsporczych.

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

Udział osób zainteresowanych procedurą planistyczną dotyczącą niniejszego dokumentu został zagwarantowany poprzez proces konsultacji społecznych, obejmujący łącznie:

- zawiadomienie o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego ogłoszone w prasie miejscowej, to jest tygodniku „Twoje Tychy” Nr 25/865 z 18 czerwca 2024 r., obwieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Tychy od 18 czerwca 2024 r. do 10 lipca 2024 r., a także poprzez ogłoszenie na stronie internetowej Urzędu Miasta Tychy,

- konsultacje społeczne projektu planu miejscowego, z dyżurem projektanta w dniach od 18 marca 2025 r. do 18 kwietnia 2025 r., spotkaniem otwartym 31 marca 2025 r., a także możliwością składania uwag od 18 marca do 18 kwietnia 2025 r..

W celu ułatwienia osobom zainteresowanym udziału w prowadzonych konsultacjach spotkanie otwarte zostało przeprowadzone za pomocą środków porozumiewania się na odległość w sposób umożliwiający zabieranie głosu, zadawanie pytań i składanie uwag.

Informacje o konsultacjach społecznych projektu planu miejscowego rozpowszechniane były między innymi poprzez ogłoszenie prasowe w tygodniku „Twoje Tychy”, ogłoszenie zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej (bip.umtychy.pl), stronie internetowej Urzędu Miasta Tychy (umtychy.pl) oraz na urzędowej tablicy ogłoszeń.

Do konsultowanego dokumentu nie wpłynęły żadne uwagi, a cały proces został podsumowany w Raporcie z przeprowadzonych konsultacji społecznych, który został przekazany Radzie Miasta wraz z niniejszą uchwałą.

9. Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnianiu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz zapewnienia 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.

Obszar planu obsługiwany jest w komunikację zbiorową z pobliskiej ul. Oświęcimskiej. Dodatkowo przyjęta w planie miejscowym rezerwa terenowa pod ul. Imbirową pozwala na realizację przystanków komunikacji zbiorowej.

Uchwała Nr LVIII/1097/24 Rady Miasta Tychy z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tychy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, która uwzględnia wyniki Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Tychy w okresie od czerwca 2018 r. do czerwca 2023 r. wraz z oceną aktualności dokumentów planistycznych wskazała, że wymieniona we wstępie uzasadnienia Uchwała Nr XVII/358/20 Rady Miasta Tychy z dnia 28 maja 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej, Oświęcimskiej, Długiej i Goździków w Tychach – etap I jest aktualna.