

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA TYCHY**

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego
w rejonie alei: Marszałka Piłsudskiego i Bielskiej oraz ulic: Romana Dmowskiego i Władysława
Sikorskiego w Tychach – etap pierwszy**

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.) oraz 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 alei: Marszałka Piłsudskiego i Bielskiej oraz ulic: Romana Dmowskiego i Władysława Sikorskiego w Tychach – etap pierwszy 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 alei: Marszałka Piłsudskiego i Bielskiej oraz ulic: Romana Dmowskiego i Władysława Sikorskiego w Tychach – etap pierwszy, 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;
- 9) Rozdział 7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 10) Rozdział 8. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 11) 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.

§ 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. 7,5 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi pierwszy etap realizacji Uchwały Nr XLIII/812/22 Rady Miasta Tychy z dnia 29 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie alei: Marszałka Piłsudskiego i Bielskiej oraz ulic: Romana Dmowskiego i Władysława Sikorskiego w Tychach.

§ 4

1. Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne obowiązujące stanowiące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) numer oraz symbol literowy terenu o przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania ustalonych w planie - zgodnie z § 6 i oznaczeniem na rysunku planu,
- 5) kierunki ciągów pieszych do ukształtowania,
- 6) strefa zieleni urządzonej – (sz),
- 7) strefa śródmiejska, stanowiąca granicę zabudowy śródmiejskiej;

2. Obszar objęty planem znajduje się w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” WK 373.

§ 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 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;

- 4) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, placów zabaw, terenowych urządzeń sportu i rekreacji, ciągów pieszych i rowerowych, instalacji artystycznych – wraz z urządzeniami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 5) **zielony dach** – pokrycie dachowe urządzone w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin;
- 6) **przepisy odrębne** – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi, inne niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 6

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

- 1) **1MWK-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług;
- 2) **1MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 3) **1U** – teren usług;
- 4) **1U-INS** – teren usług lub stacji paliw płynnych;
- 5) **1KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 6) **1KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Rozdział 2.

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

§ 7

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

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub teren usług w zakresie: handlu detalicznego, rzemieślniczych, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, biurowych i administracji;
- 2) zasady lokalizacji funkcji w zabudowie, o której mowa w **pkt. 1** – na pierwszej nadziemnej kondygnacji budynku od strony dróg publicznych wyłącznie funkcja usługowa stanowiąca co najmniej 50% powierzchni użytkowej tej kondygnacji;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) udział powierzchni zabudowy – maks. 35%;
- 5) intensywność zabudowy – maks. 3,1;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy – min. 1,0, maks. 2,1;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 30%, z czego minimum 50% jako nieutwardzonej powierzchni na gruncie, urządzonej jako teren umożliwiający wegetację roślin, z wykluczeniem zastosowania geokraty, kostki betonowej ażurowej i żwiru;
- 8) geometria dachów budynków – dachy płaskie, z nakazem kształtowania zielonego dachu na co najmniej 50% jego powierzchni;
- 9) wysokość zabudowy z zastrzeżeniem **pkt. 10**:
 - a) budynków – min. 12,0 m, maks. 19,0 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości zabudowy do maks. 25,0 m dla maks. 50% powierzchni zabudowy budynków,
 - b) budowli – maks. 6 m;
- 10) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 7;
- 11) nakaz:
 - a) ukształtowania pierzei od strony dróg publicznych,
 - b) dla lokali usługowych na pierwszej kondygnacji nadziemnej – kształtowania elewacji w formie witryn na co najmniej 50% długości elewacji,
 - c) realizacji dla min. 50% lokali mieszkalnych min. 1 balkonu, loggi lub tarasu, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej,
 - d) kształtowania ciągu pieszego, zgodnie z kierunkiem wyznaczonym na rysunku planu;

12) nakaz stosowania na elewacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych któregoś z wymienionych materiałów lub w połączeniu:

- a) w zakresie materiałów: ceramiki, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, aluminium, stopów metali, szkła, żaluzji elewacyjnych – z dopuszczeniem zastosowania innych materiałów na maks. 20% powierzchni każdej elewacji, a także umożliwiających realizację powierzchni biologicznie czynnej,
- b) w zakresie kolorystyki tynków – dopuszczenie barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 1000 - 1002, 1013 - 1015, 7001, 7002, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047, 9000 - 9003, 9006, 9010, 9016, 9018, tj. odcieni bieli, beżu, szarości;

13) zakaz lokalizacji:

- a) garaży wolnostojących i w zespołach,
- b) budynków gospodarczych i magazynowych,
- c) dla lokali usługowych – miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
- d) terenowych miejsc parkingowych dla samochodów w pasie pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a drogami publicznymi,
- e) ogrodzeń, za wyjątkiem ogrodzeń placów zabaw;

14) dla dróg pożarowych lub dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 14, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt. 1 - 8.

§ 8

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

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub teren usług w zakresie: handlu detalicznego, rzemieślniczych, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, biurowych i administracji;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) udział powierzchni zabudowy – maks. 35%;
- 4) intensywność zabudowy – maks. 5,0;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy – min. 1,0, maks. 3,5;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 30%, z czego minimum 50% jako nieutwardzonej powierzchni na gruncie, urządzonej jako teren umożliwiający wegetację roślin, z wykluczeniem zastosowania geokraty, kostki betonowej ażurowej i żwiru;
- 7) geometria dachów budynków – dachy płaskie, z nakazem kształtowania zielonego dachu na co najmniej 50% jego powierzchni;
- 8) wysokość zabudowy:
 - a) budynków – min. 12,0 m, maks. 19,0 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości zabudowy do maks. 35,0 m dla maks. 50% powierzchni zabudowy budynków,
 - b) budowli – maks. 6 m;
- 9) w strefie zieleni urządzonej, oznaczonej symbolem (**sz**), dopuszcza się realizację:
 - a) podziemnych miejsc do parkowania, wraz z nakazem stosowania technologii umożliwiającej sadzenie i wzrost drzew lub krzewów,
 - b) podziemnego przebiegu obsługi komunikacyjnej, wraz z nakazem stosowania technologii umożliwiającej sadzenie i wzrost drzew lub krzewów,
 - c) dróg pożarowych kształtowanych jako ciągi piesze lub pieszo-rowerowe bez wydzielonych jezdni i chodników;
- 10) nakaz:

- a) realizacji dla min. 50% lokali mieszkalnych min. 1 balkonu, loggi lub tarasu, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej,
 - b) kształtowania ciągu pieszego, zgodnie z kierunkiem wyznaczonym na rysunku planu;
- 11) nakaz stosowania na elewacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych któregoś z wymienionych materiałów lub w połączeniu:
- a) w zakresie materiałów: ceramiki, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, aluminium, stopów metali, szkła, żaluzji elewacyjnych – z dopuszczeniem zastosowania innych materiałów na maks. 20% powierzchni każdej elewacji, a także umożliwiających realizację powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) w zakresie kolorystyki tynków – dopuszczenie barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 1000 - 1002, 1013 - 1015, 7001, 7002, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047, 9000 - 9003, 9006, 9010, 9016, 9018, tj. odcieni bieli, beżu, szarości;
- 12) zakaz lokalizacji:
- a) garaży wolnostojących i w zespołach,
 - b) budynków gospodarczych i magazynowych,
 - c) dla lokali usługowych – miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
 - d) terenowych miejsc parkingowych dla samochodów w strefie zieleni urządzonej, oznaczonej symbolem **(sz)**;
 - e) ogrodzeń, za wyjątkiem ogrodzeń placów zabaw;
- 13) dla dróg pożarowych lub dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 14**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 - 7**.

§ 9

Dla **terenu usług**, oznaczonego symbolem **1U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług w zakresie: handlu detalicznego, rzemieślniczych, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, biurowych i administracji, handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) udział powierzchni zabudowy – maks. 85%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – min. 1,0, maks. 3,0;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 10%;
- 6) geometria dachów budynków – dachy płaskie, z nakazem kształtowania zielonego dachu na co najmniej 30% jego powierzchni;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) budynków:
 - usługowych – maks. 25,0 m,
 - parkingów wielokondygnacyjnych – maks. 15,0 m,
 - b) budowli – maks. 6 m;
- 8) nakaz przysłonięcia strefy rozładunkowej od strony Alei Bielskiej, poprzez lokalizację obiektu budowlanego w formie ekranu lub zwartej zieleni, w tym zimozielonej, kształtowanej piętrowo o wysokości minimum 2,5 m;
- 9) zakaz lokalizacji:
 - a) magazynów,
 - b) garaży wolnostojących i w zespołach,
 - c) miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów lub surowców poza budynkami;

10) dla dróg pożarowych lub dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 14, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt. 1 - 6;

11) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

12) dla obiektów budowlanych istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w pkt. 2 - 7 – dopuszczenie termomodernizacji, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, zgodnie z przeznaczeniem określonym w pkt. 1 oraz ustalaną w planie nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 10

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

1) przeznaczenie:

a) teren usług w zakresie: handlu detalicznego, rzemieślniczych, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, biurowych i administracji,

b) teren stacji paliw płynnych;

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

3) udział powierzchni zabudowy – maks. 80%;

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

5) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 10%;

6) geometria dachów budynków – dachy płaskie;

7) wysokość zabudowy:

a) budynków – maks. 12,0 m,

b) budowli – maks. 6 m;

8) dopuszczenie zielonych dachów;

9) nakaz magazynowania, gromadzenia towarów, materiałów lub surowców wyłącznie w budynku;

10) dla dróg pożarowych lub dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 14, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt. 1 - 6;

11) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

12) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w pkt. 1 - 7 – dopuszczenie termomodernizacji, przebudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, zgodnie z przeznaczeniem określonym w pkt. 1.

§ 11

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

1) przeznaczenie – teren drogi zbiorczej;

2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – od 19,0 m do 42,0 m;

3) w przypadku realizacji stanowisk postojowych – nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych.

§ 12

Dla **terenu komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczonego symbolem **1KR**, ustala się:

1) przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu **1KR** – od 25,0 m do 31,0 m;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 30%;

4) w przypadku realizacji stanowisk postojowych – nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych.

Rozdział 3.

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

§ 13

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz zlokalizowanych poza obszarem planu.
2. Dopuszcza się prowadzenie dróg pożarowych we wszystkich terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
3. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów z zachowaniem minimalnych wskaźników dla zabudowy:
 - 1) mieszkaniowej – 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 1 mieszkanie oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 4 mieszkań;
 - 2) usługowej – 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 200 m² powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 400 m² powierzchni użytkowej.
4. Dopuszcza się rezygnację z zapewnienia nowych miejsc parkingowych dla:
 - 1) usług w lokalach użytkowych dostępnych od strony dróg publicznych;
 - 2) zabudowy istniejącej przy zmianie sposobu użytkowania lokali.
5. Ustala się sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 3**, w formie parkingów terenowych, z zastrzeżeniem **ust. 6 pkt. 2**, podziemnych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków, a w przypadku terenu o symbolu **1U** dopuszcza się również parkingi wielokondygnacyjne naziemne.
6. Ustala się:
 - 1) nakaz realizacji wymaganych miejsc parkingowych wyłącznie w ramach terenu lub działki budowlanej;
 - 2) dla terenów o symbolach **1MWK-U** i **1MW-K** – możliwość realizacji na parkingach terenowych maks. 20% wymaganej w **ust. 3** liczby miejsc parkingowych dla samochodów z zastrzeżeniem, że należy w pierwszej kolejności należy wykonać miejsca parkingowe przy drogach wewnętrznych w taki sposób, aby były ogólnodostępne;
 - 3) nakaz realizacji liczby miejsc parkingowych dla rowerów w odległości nie większej niż 10 m od wejścia do budynku za wyjątkiem miejsc realizowanych w budynku;
7. Poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania lub strefami ruchu, o których mowa w art. 12a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 320 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 liczba wszystkich miejsc wynosi więcej niż 100.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych, z zastrzeżeniem **pkt. 4 - 6**;
- 2) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu, z zastrzeżeniem **pkt. 4**;
- 3) dla nowych, przebudowywanych lub rozbudowywanych podziemnych sieci lub obiektów liniowych nakaz uwzględnienia możliwości nasadzeń drzew zgodnie z ustaleniami zawartymi w **Rozdziale 2**;

- 4) w zakresie **bezprzewodowej łączności publicznej** – dopuszczenie lokalizacji urządzeń technicznych na konstrukcjach wsporczych na budynkach lub wolnostojących masztów antenowych;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie **ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** – dostawy wody z sieci wodociągowej, w tym z istniejących wodociągów;
- 6) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – odprowadzenie do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, w tym do istniejących kanałów sanitarnych;
- 7) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** – zagospodarowanie całości lub części wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych, z dopuszczeniem odprowadzania do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, w tym do istniejących kanałów, z zastrzeżeniem odpowiedniego zabezpieczenia przed odprowadzeniem wód o natężeniu większym niż przepustowość nominalna sieci i urządzeń, w szczególności poprzez stosowanie odpowiednich urządzeń chłonnych lub retencyjnych regulujących natężenie odprowadzanych wód do sieci;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw:
- a) z sieci ciepłowniczej,
 - b) z odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych,
 - c) sieci gazowej,
 - d) sieci elektroenergetycznej;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dostawy z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym:
- a) sieci elektroenergetycznej, w tym linii elektroenergetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia,
 - b) z odnawialnych źródeł energii;
- 10) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dostawy z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów;
- 11) w zakresie **telekomunikacji** – dostęp do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
- 12) w zakresie **gospodarki odpadami**:
- 13) 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;
- 14) nakaz postępowania z odpadami zgodnie z ustawą z 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.).

Rozdział 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 15

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
 - a) zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, kształtowania dachów w formie zielonych dachów, o których mowa w **Rozdziale 2**,
 - b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzania wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło i chłód oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **Rozdziale 4**;
- 2) zakaz zagospodarowania terenów na cele związane z gospodarowaniem odpadami za wyjątkiem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę;
- 3) zakaz możliwości realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w terenach o symbolach **1MWK-U** i **1MW-U**, za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej.
- 4) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku

(t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112) w oparciu o art. 114 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647) na terenach o symbolach **1MWK-U**, **1MW-U**, **1U** i **1U-INS** – jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.

Rozdział 6.

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

§ 16

Obszar objęty planem znajduje się w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” WK 373.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 17

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki – min. 500,0 m²;
 - 2) szerokość frontu działki – min. 20,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 20%.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału.
3. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 8.

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

§ 18

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.

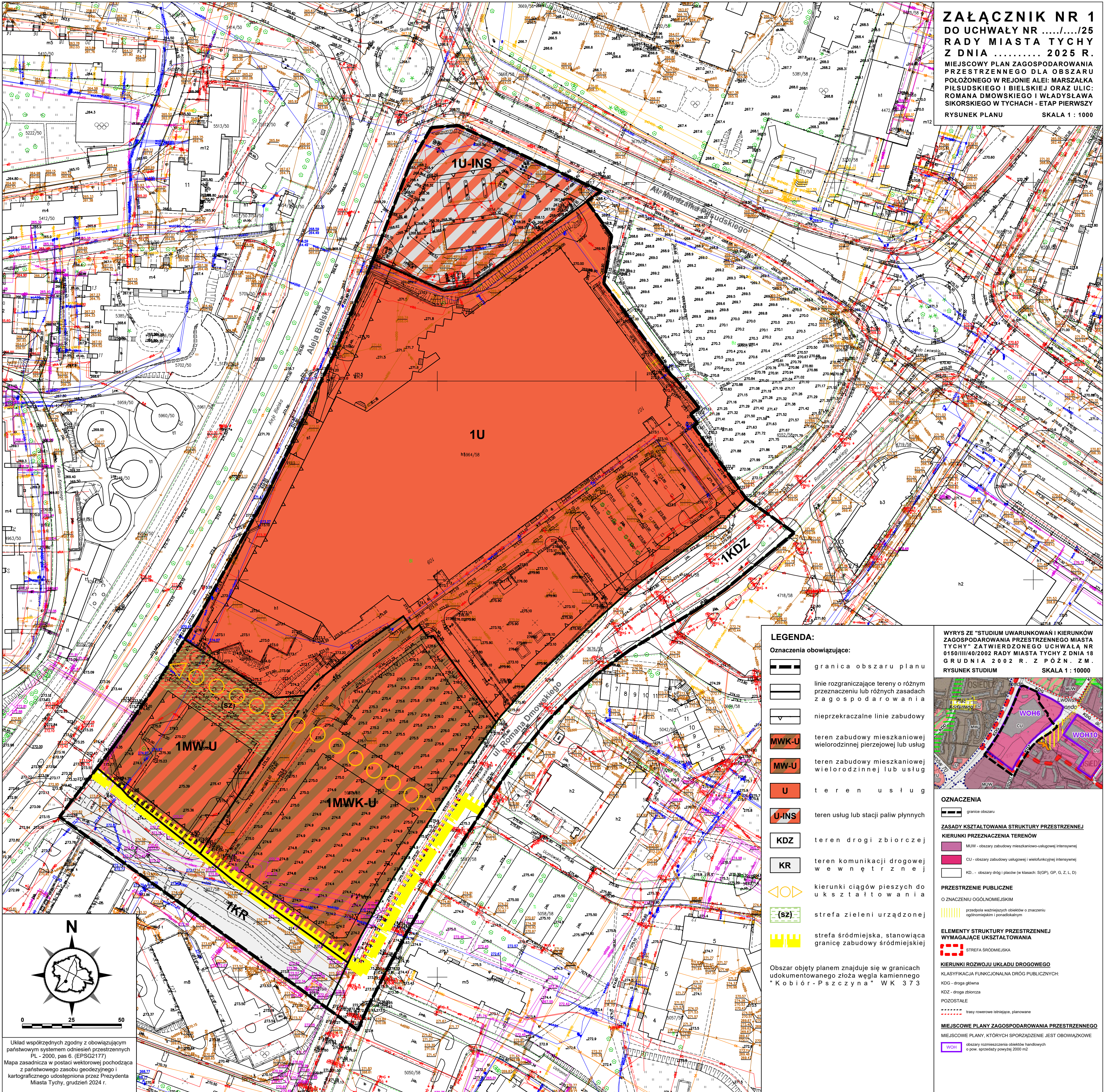
Przepisy końcowe

§ 19

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

§ 20

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



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Tychy

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

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:

1. do 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 w rejonie alei: Marszałka Piłsudskiego i Bielskiej oraz ulic: Romana Dmowskiego i Władysława Sikorskiego w Tychach – etap pierwszy, w wyznaczonym terminie, osoba prawna oraz jej pełnomocnik złożyli w dniu 10 stycznia 2025 r. to samo pismo zawierające następujące uwagi:

1) uwagę, dotyczącą zwiększenia maksymalnej wysokości budynków w terenie 2MWK-U (w wersji przedłożonej do uchwalenia: 1MWK-U) z 18 m do 25 m - **odrzuć w części**.

Przyjęto maksymalną wysokość zabudowy wynoszącą 19 m, z dopuszczeniem maksymalnej wysokości 25 m dla maks. 50% powierzchni zabudowy budynków;

2) uwagę, dotyczącą rezygnacji z ograniczenia do pięciu maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych w terenach 2MWK-U (w wersji przedłożonej do uchwalenia: 1MWK-U) i 1MW-U - **odrzuć, w tym odrzuć jako bezprzedmiotową dla terenu 1MW-U**.

W przypadku terenu 1MW-U uwagę odrzucono jako bezprzedmiotową, ponieważ w projekcie planu nie ma ograniczenia kondygnacji dla tego terenu. Odrzucenie uwagi dotyczącej terenu 2MWK-U (w wersji przedłożonej do uchwalenia: 1MWK-U) jest związane z odrzuceniem w części uwagi, o której mowa w **ust. 1 pkt. 1**;

3) uwagę, dotyczącą utworzenia strefy podwyższonej zabudowy w terenie 2MWK-U (w wersji przedłożonej do uchwalenia: 1MWK-U), pozwalającej na zwiększenie maksymalnej wysokości budynków do 27 m - **odrzuć w części**.

Uwaga w zakresie utworzenia strefy podwyższonej zabudowy w terenie 2MWK-U (w wersji przedłożonej do uchwalenia: 1MWK-U) została odrzucona ze względu na sposób rozpatrzenia uwagi, o której mowa w **ust. 1 pkt. 1**;

4) uwagę, dotyczącą rezygnacji z obowiązujących linii zabudowy wewnątrz terenu 2MWK-U (w wersji przedłożonej do uchwalenia: 1MWK-U) lub ich zmiana na nieprzekraczalne linie zabudowy wraz ze zmianą ich przebiegu - **odrzuć w części**.

Przyjęto nieprzekraczalne linie zabudowy wraz ze zmianą ich przebiegu w terenie 2MWK-U (w wersji przedłożonej do uchwalenia: 1MWK-U).

5) uwagę, dotyczącą rezygnacji z wyznaczania stref zieleni urządzonej (sz) w terenie 1MW-U - **odrzuć**.

Wyznaczona strefa zieleni urządzonej (sz) w terenie 1MW-U ma na celu ochronę istniejącej kompozycji zieleni urządzonej, która powinna stanowić wyraźne przestrzenne i wizualne oddzielenie części mieszkalnej od części usługowej. Strefa ta stanowi element ciągu pieszego pomiędzy ul. Uczniowską i al. Bielską;

6) uwagę, dotyczącą zmiany ustaleń dla terenów 2MKW-U (w wersji przedłożonej do uchwalenia: 1MWK-U) i 1MW-U z:

„udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 30%, z czego minimum 50% jako nieutwardzonej powierzchni na gruncie, urządzonej jako teren umożliwiający vegetację roślin (...)”
na

„udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 25%, z czego minimum 30% jako nieutwardzonej powierzchni na gruncie, urządzonej jako teren umożliwiający vegetację roślin (...)”

- odrzucić.

Uwagę odrzucono, ponieważ należy mieć na względzie potrzebę zachowania jak największej powierzchni biologicznie czynnej, ponieważ osiągnięcie odpowiednio wysokiego jej udziału w przestrzeni miejskiej istotnie wpłynie na złagodzenie warunków termicznych w mieście. Co więcej, duże powierzchnie terenów uszczelnionych przyczyniają się do intensywniejszych spływów powierzchniowych, które prowadzić mogą do lokalnych podtopień;

7) uwagę, dotyczącą wydzielenia drogi wewnętrznej w terenie 2MWK-U (w wersji przedłożonej do uchwalenia: 1MWK-U) wraz ze zmianą z:

„udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 30%, z czego minimum 50% jako nieutwardzonej powierzchni na gruncie, urządzonej jako teren umożliwiający vegetację roślin (...)” na

„udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 30%, z czego minimum 25% jako nieutwardzonej powierzchni na gruncie, urządzonej jako teren umożliwiający vegetację roślin (...)”,

- odrzucić.

Uzasadnienie jak w **ust. 1 pkt. 7**;

8) uwagę, dotyczącą zwiększenia maksymalnego wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy w terenach 1MW-U i 2MWK-U (w wersji przedłożonej do uchwalenia: 1MWK-U) z 2,5 na 2,7 - **odrzuć.**

W przypadku terenu 2MWK-U (w wersji przedłożonej do uchwalenia: 1MWK-U) uwaga została odrzucona, ponieważ w **ust. 1 pkt. 1** dopuszczono maksymalną wysokość wynoszącą 25 m dla maks. 50% powierzchni zabudowy budynków, zatem nie ma uzasadnienia dla zwiększenia maksymalnego wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy. W przypadku terenu 1MW-U uwaga została odrzucona, ponieważ przyjęty w projekcie planu miejscowego maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy spełnia założenia planu miejscowego;

9) uwagę dotyczącą zmniejszenia wskaźnika miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej z:

„1 miejsca parkingowe dla samochodów na 1 mieszkanie” na

„0,5 miejsca parkingowe dla samochodów na 1 mieszkanie”

- odrzucić.

Przywołany w uzasadnieniu do złożonej uwagi miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru centrum miasta Tychy (Uchwała Nr LIII/1003/23 Rady Miasta Tychy z dnia 28 września 2023 r.) ma inny charakter i jego rola jest inna niż przedmiotowego planu, gdyż dotyczy obszaru miasta, który ma być reprezentacyjny i ukierunkowany na ruch pieszy i rowerowy. Z kolei przedmiotowy projekt planu miejscowego obejmuje teren wielkopowierzchniowego obiektu handlowego oraz jest położony w sąsiedztwie Tyskich Hal Targowych. Zapewnienie przez inwestora minimalnej proponowanej w projekcie planu miejscowego liczby miejsc parkingowych ma na celu zabezpieczenie potrzeb przyszłych mieszkańców (posiadaczy samochodów), by miejsca postojowe dla wymienionych obiektów handlowych pozostały wolne dla ich klientów;

10) uwagę, dotyczącą zwiększenia możliwości bilansowania wymaganej liczby miejsc parkingowych dla samochodów na parkingach terenowych na terenach 2MWK-U (w wersji przedłożonej do uchwalenia: 1MWK-U) i 1MW-U z 20% do 35%,

- odrzucić.

Odrzucenie uwagi należy rozpatrywać w kontekście uzasadnienia, o którym mowa w **ust. 1 pkt. 7**. Ponadto, projekt planu miejscowego w § 13 ust. 5 dopuszcza tworzenie parkingów wbudowanych w budynki (np. jako część pierwszej kondygnacji nadziemnej) lub na dachach budynków. Nie ma obowiązku realizacji wszystkich wymaganych miejsc postojowych w parkingach podziemnych;

11) uwagę, dotyczącą rezygnacji z zakazu realizacji terenowych miejsc parkingowych wewnątrz obszarów ograniczonych liniami zabudowy oraz w strefach zieleni urządzonej (sz) lub korekta (zmniejszenie) stref zieleni urządzonej (sz) - **odrzuć w części.**

Odrzuca się uwagę dotyczącą dopuszczenia możliwości realizacji miejsc postojowych dla samochodów pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a terenami dróg publicznych. Przyjmuje się uwagę dotyczącą możliwości realizacji miejsc postojowych terenowych wewnątrz nieprzekraczalnych linii zabudowy.

2. Do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 18 marca 2025 r. do 15 kwietnia 2025 r.** projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie alei: Marszałka Piłsudskiego i Bielskiej oraz ulic: Romana Dmowskiego i Władysława Sikorskiego w Tychach – etap pierwszy, w wyznaczonym terminie, pełnomocnik osoby prawnej złożył w dniu 30 kwietnia 2025 r. pismo zawierające następujące uwagi:

1) uwagę, dotyczącą zwiększenia maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w terenie 1MWK-U z 35% do 40% - **odrzuć**.

Uwaga została odrzucona, ponieważ przyjęta w projekcie planu miejscowego koncepcja zagospodarowania obszaru objętego planem zakłada zabudowę wielofunkcyjną, nawiązującą swoją intensywnością do terenów sąsiednich osiedli, która charakteryzuje się tym, że w ramach jednej inwestycji otrzymuje się atrakcyjne przemieszanie funkcji mieszkalnej z funkcjami usługowymi i handlowymi oraz przestrzeniami integrującymi całość terenu. Założenia projektu planu stwarzają warunki do realizacji średniowysokiej zabudowy, która będzie wpisywać się w już istniejącą w sąsiedztwie tkankę miejską i będzie komponowała się z okoliczną zabudową, a dzięki temu zostanie zaakceptowana przez mieszkańców.

2) uwagę, dotyczącą zwiększenia wskaźnika maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy w terenie 1MWK-U z 2,1 do 2,5 - **odrzuć**.

Uzasadnienie jak w **ust. 2 pkt. 1**;

3) uwagę dotyczącą zwiększenia maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych w terenie 1MWK-U z 7 do 8 kondygnacji - **odrzuć**.

Uzasadnienie jak w **ust. 2 pkt. 1**;

4) uwagę dotyczącą zmiany wysokości budynków w terenie 1MW-U z:

„min. 12,0 m, maks. 19,0 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości zabudowy do maks. 35,0 m dla maks. 50% powierzchni zabudowy budynków” na

„min. 12,0 m, maks. 22,0 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości zabudowy do maks. 35,0 m dla maks. 50% powierzchni zabudowy budynków”

- **odrzuć**.

Uzasadnienie jak w **ust. 2 pkt. 1**;

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Tychy

z dnia.....2025 r.

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

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:

- 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 alei: Marszałka Piłsudskiego i Bielskiej oraz ulic: Romana Dmowskiego i Władysława Sikorskiego w Tychach – etap pierwszy zalicza się budowę, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych dróg publicznych, obiektów i urządzeń w terenie o symbolu: **1KDZ**;
- 2) inwestycje wskazane w pkt. 1 będą finansowane lub współfinansowane z budżetu Gminy Tychy lub jednostek organizacyjnych Gminy Tychy;
- 3) jako źródło finansowania dopuszcza się również środki zewnętrzne.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Tychy

z dnia 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 (t.j. 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 w rejonie alei: Marszałka Piłsudskiego i Bielskiej oraz ulic: Romana Dmowskiego i Władysława Sikorskiego w Tychach – etap pierwszy

Przyjęcie niniejszej uchwały stanowi pierwszy etap realizacji Uchwały Nr XLIII/812/22 Rady Miasta Tychy z dnia 29 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie alei: Marszałka Piłsudskiego i Bielskiej oraz ulic: Romana Dmowskiego i Władysława Sikorskiego w Tychach.

Na całości obszaru obowiązuje Uchwała Nr IV/56/15 Rady Miasta Tychy z dnia 29 stycznia 2015 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie alei: Marszałka Piłsudskiego i Bielskiej oraz ulic: Dmowskiego i Sikorskiego w Tychach.

Sporządzenie dokumentu wynika ze złożonego wniosku o zmianę obowiązującego planu miejscowego. Granice planu obejmują część obszaru wskazanego w uchwale inicjującej procedurę planistyczną, dlatego stanowi pierwszy etap realizacji Uchwały Nr XLIII/812/22.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu przyjęcie przepisów prawa miejscowego, które umożliwią wzbogacenie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej o zabudowę wielofunkcyjną, łączącą funkcje mieszkalne z usługami i handlem. Plan miejscowy ustala również regulacje dotyczące zagospodarowania przestrzeni, w tym zwłaszcza wymagań kształtowania ładu przestrzennego, walorów architektonicznych oraz krajobrazowych, potrzeb ochrony środowiska, aspektów społecznych, a także walorów ekonomicznych przestrzeni i prawa własności. 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 takich przestrzeni 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:

- MUW - „obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej intensywnej”,
- CU – „obszary zabudowy usługowej i wielofunkcyjnej intensywnej”,
- 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 tereny przeznaczone pod realizację zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ustalone przeznaczenia terenów w dużej mierze sankcjonują stan istniejący. Obsługa komunikacyjna obszaru planu zapewniona jest przez istniejący układ ulic.

Katalog przeznaczenia terenów przyjętych w przedmiotowym dokumencie przedstawia się następująco:

- 1) **1MWK-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług;
- 2) **1MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 3) **1U** – teren usług;
- 4) **1U-INS** – teren usług lub stacji paliw płynnych;
- 5) **1KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 6) **1KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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, przyjęte założenia, kontekst otoczenia, a także potrzeby rozwojowe zabudowy usługowej i mieszkaniowej.

Ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy nawiązują do istniejącej w tym obszarze zabudowy, a w przypadku terenu o symbolu 1MKW-U dodatkowo mają na celu ukształtowanie zabudowy pierzejowej.

W celu ochrony ładu przestrzennego i krajobrazu wprowadzono zapisy ustalające wysokości zabudowy oraz geometrię dachów nowej zabudowy z uwzględnieniem charakteru istniejącej zabudowy i kontekst otoczenia.

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.

Po uzyskaniu zgody właściwych organów odstąpiono od przeprowadzenia *strategicznej oceny oddziaływania na środowisko* niniejszego dokumentu. 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:

- 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 istniejącego zagospodarowania w obszarze planu i otoczeniu, 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 wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Przeprowadzono dwa wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego. Pierwsze odbyło się w terminie od 26 listopada 2024 r. do 27 grudnia 2024 r., w dniu 10 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 10 stycznia 2025 r. wpłynęły dwa pisma tej samej treści, każda zawierająca dwadzieścia uwag. Uwagi zostały rozstrzygnięte Zarządzeniem Nr 0050/31/25 Prezydenta Miasta Tychy z dnia 3 lutego 2025 r., opublikowanym na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Tychy.

Na skutek uwzględnienia części uwag w projekcie planu, odbyło się drugie wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu miejscowego w terminie od 18 marca 2025 r. do 15 kwietnia 2025 r. W dniu 25 marca 2025 r. zaplanowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. W trakcie omawianego wyłożenia oraz w terminie przewidzianym na składanie uwag, tj. do dnia 30 kwietnia 2025 r. wpłynęło jedno pismo z czterema uwagami. Uwagi zostały rozstrzygnięte Zarządzeniem Nr 0050/155/25 Prezydenta Miasta Tychy z dnia 14 maja 2025 r., opublikowanym na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Tychy.

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

Oprócz dwóch wyłożeń do publicznego wglądu, przeprowadzonych zgodnie z procedurą sporządzenia projektu planu miejscowego, 12 czerwca, 10 lipca i 17 lipca 2025 r. zorganizowano nieformalne spotkania informacyjne, podczas którego zaprezentowano projekt planu miejscowego i podsumowano przebieg procedury planistycznej.

Ustalenia planu miejscowego były również przedmiotem wymaganych przepisami prawa uzgodnień i opinii oraz oceny ze względu na ich wpływ na środowisko, a także 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 z trzech stron sąsiaduje z drogami publicznymi: Aleją Bielską, al. Marszałka Piłsudskiego oraz ul. Romana Dmowskiego, wyposażonymi w chodniki oraz przystanki komunikacji publicznej. Po południowej stronie przylega do drogi wewnętrznej, będącej drogą dojazdową do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. 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.

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

Rada Miasta Tychy w dniu 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. Obowiązujący na całości przedmiotowego obszaru miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został uznany za aktualny.

11) Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Istniejące zagospodarowanie drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem 1KDZ, jest wystarczające do bezpiecznego poruszania się zarówno osób zmotoryzowanych jak i niezmotoryzowanych. W obszarze planu utrzymuje się lokalizacje przystanków autobusowych. Dla dróg nie będących drogami publicznymi, położonymi poza strefami zamieszkania lub strefami ruchu, ustalono nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie alei: Marszałka Piłsudskiego i Bielskiej oraz ulic: Romana Dmowskiego i Władysława Sikorskiego w Tychach – etap pierwszy, 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.

Dotyczy Uchwały Rady Miasta Tychy w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie alei: Marszałka Piłsudskiego i Bielskiej oraz ulic: Romana Dmowskiego i Władysława Sikorskiego w Tychach – etap pierwszy

Opracował: GŁÓWNY SPECJALISTA Referatu Planowania Ogólnego  mgr Piotr Pietrzak KIEROWNIK Referatu Planowania Przestrzennego Wydziału Planowania Przestrzennego i Urbanistyki  mgr inż. arch. Katarzyna Antoniczak (data i podpis pracownika)	Numer nadany przez DUR: DUR 0006.111.2025
Zatwierdził pod względem merytorycznym: NACZELNIK Wydziału Planowania Przestrzennego i Urbanistyki  mgr inż. arch. Magdalena Zdebel 2025-07-21 (data, podpis i pieczęć Kierownika)	Projekt uchwały kieruję na: 2601 5057-VIII PRZEWODNICZĄCY RADY MIASTA TYCHY 31/7/25  Wojciech Czarnota (data, podpis i pieczęć Przewodniczącego Rady Miasta)
Sprawdził pod względem prawnym: RADCA PRAWNY 23.07.2025  Miłosz Surdziel (data, podpis i pieczęć Radcy prawnego)	Odpowiedzialny pracownik (podmiot) za realizację uchwały:
Zatwierdził: ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA 24.07.2025  Aneta Liboń-Sysiak (data, podpis i pieczęć Zastępcy Prezydenta / Skarbnika Miasta / Sekretarza Miasta)	Rozdzielnik: 1. GWP – 2 egz., 2. DUR, 3. Wojewoda Śląski.
Kieruję do Przewodniczącego Rady Miasta Tychy celem przedłożenia pod obrady PREZYDENT MIASTA TYCHY  Maciej Gramatyka (data, podpis i pieczęć Prezydenta)	

Uwaga! Kierownicy jednostek organizacyjnych Urzędu odpowiedzialni są za nadzorowanie przygotowania projektu uchwały, łącznie z nanoszeniem poprawek wnoszonych przez Prezydenta, komisje Rady, Radę Miasta.