

Projekt

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

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

**w sprawie**  
**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**dla obszaru położonego w rejonie Alei Jana Pawła II oraz ulic: Armii Krajowej i Elizy Orzeszkowej**  
**w Tychach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) 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 Jana Pawła II oraz ulic: Armii Krajowej i Elizy Orzeszkowej w Tychach nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”, przyjętego Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.,

**i uchwała**

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Alei Jana Pawła II oraz ulic: Armii Krajowej i Elizy Orzeszkowej w Tychach, zwany dalej planem.

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1**

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Rozdział 1: Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2: Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu;
- 3) Rozdział 3: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustalenia dotyczące kształtowania zagospodarowania terenu w zakresie miejsc do parkowania;
- 4) Rozdział 4: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 5) Rozdział 5: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 6) Rozdział 6: Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) Rozdział 7: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) Rozdział 8: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 9) Rozdział 9: Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt. 4, 5, 9, 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023, poz. 977 z późn. zm.).

## § 2

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

2. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:

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

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

## § 3

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 3,8 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację Uchwały Nr XLVII/881/23 Rady Miasta Tychy z dnia 9 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Alei Jana Pawła II oraz ulic: Armii Krajowej i Elizy Orzeszkowej w Tychach.

## § 4

1. Na rysunku planu występują następujące oznaczenia:

1) obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:

- a) granica obszaru planu,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) obowiązujące linie zabudowy,
- e) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów - zgodnie z §6 i oznaczeniem na rysunku planu,
- f) strefa śródmiejska, stanowiąca granicę zabudowy śródmiejskiej,
- g) kierunki ciągu pieszy do ukształtowania,
- h) budynek przy al. Jana Pawła II 38-40 i ul. Elizy Orzeszkowej 15 z elementami do zachowania,
- i) drzewa do zachowania;

2) informacyjne - istniejąca stacja transformatorowa SN/nN.

2. Obszar planu zlokalizowany jest 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 wyróżniającym ją spośród innych terenów;

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

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

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

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

5) **obowiązująca linia zabudowy** - linia wyznaczona na rysunku planu, do której przylega przynajmniej 70% fasady budynków, z dopuszczeniem wycofania w celu realizacji elementów, takich jak nisze, wnęki, podcienia, arkady, loggie, galerie, których zewnętrzny obrys pokrywa się z obowiązującą linią zabudowy;

6) **powierzchnia zabudowy budynku** - o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2022, poz. 1679);

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

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

9) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektów budowlanych, w tym wysokość:

a) budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi ponad budynkami - mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyższego położonego elementu instalacji lub urządzenia technicznego,

b) budowli stanowiących całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – mierzona od najniższego poziomu terenu na zewnętrznym obrysie obiektu do najwyższego położonego elementu budowli, małej architektury lub obiektu tymczasowego;

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

11) **handel wielkopowierzchniowy** - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;

12) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

## § 6

1. W planie wyznacza się tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami:

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

2) **1ZP** – teren zieleni urządzonej;

3) **1KDG** – teren drogi głównej;

4) **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 lub usług**, oznaczonego symbolem **1MW-U**, ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) zabudowa usługowa, z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) zakaz lokalizacji:
  - a) miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów, towarów lub surowców poza budynkami,
  - b) warsztatów, w tym samochodowych, blacharskich i lakierniczych, usług obsługi pojazdów, w tym myjni samochodowych,
  - c) budynków gospodarczych i garaży nadziemnych jednokondygnacyjnych,
  - d) tymczasowych obiektów budowlanych,
  - e) usług powodujących ponadnormatywne uciążliwości związane z emisją substancji, energii oraz hałasu;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 60%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 2,5;
- 6) wysokość zabudowy – maks. 25,0 m, w tym:
  - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych - 20,0 m,
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących – maks. 5,0 m;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 10%, z czego minimum 50% urządzonej w sposób zapewniający wegetację roślin na gruncie, z wykluczeniem zastosowania geokraty, kostki betonowej ażurowej i żwiru,
- 8) geometria dachów budynków:
  - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – dach płaski z dopuszczeniem części dachu jako wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 25° oraz innej geometrii dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
  - b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących – dowolna;
- 9) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków w sposób umożliwiający:
  - a) wykorzystanie odnawialnych źródeł energii,
  - b) wegetację roślin;
- 10) nakaz ukształtowania ciągu pieszego, zgodnie z kierunkami oznaczonymi na rysunku planu;
- 11) dla istniejącego w dniu wejścia w życie planu budynku, zlokalizowanego przy al. Jana Pawła II 38-40 i ul. Elizy Orzeszkowej 15, oznaczonego na rysunku planu, ustala się:
  - a) nakaz zachowania czerpni powietrza bez konieczności zachowania jej funkcji
  - b) zakaz lokalizacji na elewacjach i części ściętej attyk urządzeń technicznych, takich jak klimatyzatory i anteny;
- 12) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§13** nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **1 – 5, 7**.

## § 8

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług**, oznaczonego symbolem **2MW-U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) zabudowa usługowa, z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) zakaz lokalizacji:
  - a) miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów, towarów lub surowców poza budynkami,

- b) warsztatów, w tym samochodowych, blacharskich i lakierniczych, usług obsługi pojazdów, w tym myjni samochodowych,
  - c) budynków gospodarczych i garaży nadziemnych jednokondygnacyjnych,
  - d) tymczasowych obiektów budowlanych,
  - e) usług powodujących ponadnormatywne uciążliwości związane z emisją substancji, energii oraz hałasu;
- 3) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z nakazem wycofania kondygnacji zlokalizowanych powyżej 15,0 m o minimum 2,0 m od obowiązującej linii zabudowy;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 60%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 3,6;
- 6) wysokość zabudowy – maks. 25,0 m, w tym:
- a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – min. 12,0 m, maks. 20,0 m,
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących – maks. 5,0 m
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30%, z czego minimum 50% urządzonej w sposób zapewniający wegetację roślin na gruncie, z wykluczeniem zastosowania geokraty, kostki betonowej ażurowej i żwiru;
- 8) geometria dachów:
- a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – dach płaski,
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących – dowolna;
- 9) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków w sposób umożliwiający:
- a) wykorzystanie odnawialnych źródeł energii,
  - b) wegetację roślin;
- 10) nakaz zachowania istniejących drzew oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z zasadami, o których mowa w **Rozdziale 5**;
- 11) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
- a) któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 8** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunku, o którym mowa w **pkt 8** - dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynków, zastosowania geometrii dachów jak w stanie istniejącym;
- 12) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§13** nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **1 – 5,7**.

## § 9

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

- 1) przeznaczenie – zieleni urządzona;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 80%;
- 4) wysokość zabudowy - maks. 15,0 m;
- 5) nakaz zachowania istniejącego drzewa oznaczonego na rysunku planu, zgodnie z zasadami, o których mowa w **Rozdziale 5**;
- 6) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz dla obiektów, wymienionych w **pkt 2**, nie ustala się: wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wskaźnika intensywności zabudowy.

## § 10

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

- 1) przeznaczenie – droga główna;
- 2) szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu - min. 25,0 m, maks. 40,0 m.

## § 11

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

- 1) przeznaczenie – droga wewnętrzna;
- 2) szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – 4,0 m – 35,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

### Rozdział 3.

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

## § 12

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym zlokalizowanych poza obszarem planu w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych przy zachowaniu minimalnych wskaźników:

1) o funkcji mieszkaniowej:

a) w terenie o symbolu **1MW-U** – 0,20 miejsca parkingowego dla samochodów na 1 mieszkania oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 10 mieszkań,

b) w terenie o symbolu **2MW-U** – 0,75 miejsca parkingowego dla samochodów na 1 mieszkania oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 5 mieszkań;

2) dla usług z zakresu zdrowia i opieki medycznej - 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

3) dla usług z zakresu opieki i pomocy społecznej - 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

4) dla usług turystyki, w tym moteli, hoteli, pensjonatów:

a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

b) 2 miejsca parkingowe dla samochodów na 3 miejsca pracy,

c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 3 miejsca pracy,

5) dla usług biurowych i administracji - 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej;

6) dla handlu bez samoobsługi i aptek - 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;

7) dla handlu z samoobsługą (do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej):

a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż po 2 miejsca,

b) 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 3 miejsca pracy,

c) 1 miejsce parkingowe dla samochodu dostawczego,

8) dla usług gastronomii:

a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

b) 2 miejsca parkingowe dla samochodów na 3 miejsca pracy,

c) 2 miejsca parkingowe dla rowerów na 160 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

9) dla usług nauki i edukacji:

- a) przedszkoli i żłobków – 1 miejsce parkingowe dla samochodów i 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 75 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce na 2 miejsca pracy,
- b) szkół podstawowych – 1 miejsce parkingowe dla samochodów i 2 miejsca parkingowe dla rowerów na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce na 2 miejsca pracy;

10) dla myjni samochodowych –

- a) 2 miejsca parkingowe dla samochodów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- b) 2 parkingowe dla samochodów na 3 miejsca pracy,

11) dla pozostałych usług – 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów, na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;

3. Poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania lub strefami ruchu, o których mowa w art. 12a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 1693 z późn. zm.), ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:

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

4. Sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2 i 3**, w formie parkingów terenowych, podziemnych, wielopoziomowych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **Rozdziale 2**.

5. Dopuszcza się rezygnację z realizacji nowych miejsc postojowych w przypadku zmiany sposobu użytkowania istniejących lokali.

6. Nakaz:

- 1) lokalizacji miejsc parkingowych dla rowerów w odległości maks. 10 m od wejść do budynku,
- 2) dla nowo realizowanych parkingów terenowych:
  - a) realizacji nasadzeń drzew w proporcji co najmniej 1 nasadzenie co 4 miejsca parkingowe, z dopuszczeniem odstąpienia od nakazu w przypadku kolizji z istniejącym uzbrojeniem terenu, w terenie o symbolu **1KR**,
  - b) stosowania nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych.

#### **Rozdział 4.**

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

#### **§ 13**

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 **bezzprzewodowej łączności publicznej** dopuszczenie lokalizacji urządzeń technicznych na konstrukcjach wsporczych na budynkach lub wolnostojących masztów antenowych;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie **ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** – dopuszczenie dostaw wody z sieci wodociągowej, w tym z wodociągów oznaczonych 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 kanałów sanitarnych oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** – dopuszczenie:

- a) zagospodarowania całości lub części wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych,
  - b) odprowadzania do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, w tym do istniejących kanałów oznaczonych na mapie zasadniczej, 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;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw z:
- a) indywidualnych źródeł ciepła,
  - b) odnawialnych źródeł energii,
  - c) sieci elektroenergetycznej,
  - d) sieci gazowej,
  - e) sieci ciepłowniczej, po jej realizacji w obszarze planu;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** - dopuszczenie dostawy z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym:
- a) z linii kablowych nN oraz SN, oznaczonych na mapie zasadniczej,
  - b) z odnawialnych źródeł energii
  - c) z agregatów prądowców, jako zasilanie awaryjne;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, w tym z 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**:
- a) nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2519 z późn. zm.) oraz uchwałami Rady Miasta regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi,
  - b) nakaz postępowania z odpadami zgodnie z ustawą z 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 295 z późn. zm.).

## **Rozdział 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

### **§ 14**

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

- 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
  - a) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, o której mowa w **Rozdziale 2**,
  - b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **Rozdziale 4**;
- 2) zakaz zagospodarowania terenów na cele związane z gospodarowaniem odpadami za wyjątkiem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę;
- 3) nakaz zachowania i pielęgnacji drzew, w terenach o symbolach **2MW-U, 1ZP**, rozumiany jako powstrzymanie się od działań mogących pogorszyć stan zachowania drzew lub powstrzymanie się od wycinki nieuzasadnionej względami bezpieczeństwa ludzi lub mienia;
- 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 (Dz. U. z 2014 r., poz. 112 z późn. zm.) w oparciu o art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r.



Prawo ochrony środowiska (Dz. U z 2022 r., poz. 2556 z późn. zm.) w terenie oznaczonym symbolem **1MW-U** - 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**

#### **§ 15**

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

#### **Rozdział 7.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

#### **§ 16**

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

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

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

a) szerokość frontów działek - min. 20 m,

b) powierzchnia działek - min. 1000 m<sup>2</sup>;

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

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

3. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej, a także powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

#### **Rozdział 8.**

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

#### **§ 17**

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**

#### **§ 18**

W obszarze planu ustala się tereny inwestycji celu publicznego, oznaczone następującymi symbolami: **1ZP, 1KDG**.

#### **§ 19**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

#### **§ 20**

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



# ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR ...../...../24 RADY MIASTA TYCHY Z DNIA ..... 2024 R. MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ALEI JANA PAWŁA II ORAZ ULIC: ARMII KRAJOWEJ I ELIZY ORZESZKOWEJ W TYCHACH

RYSUNEK PLANU SKALA 1 : 1000

## LEGENDA:

### Oznaczenia obowiązujące:

- granica obszaru planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- obowiązujące linie zabudowy
- MW-U tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- ZP teren zieleni urządzonej
- KDG teren drogi głównej
- KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- strefa śródmiejska, stanowiąca granicę zabudowy śródmiejskiej
- kierunki ciągu pieszego do ukształtowania
- budynek przy al. Jana Pawła II 38-40 i ul. Elizy Orzeszkowej 15 z elementami do zachowania
- drzewa do zachowania

### Oznaczenia informacyjne:

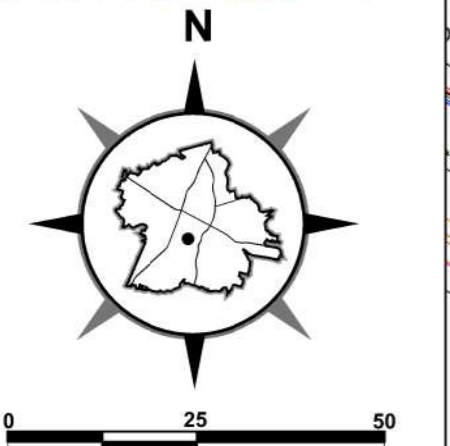
- istniejąca stacja transformatorowa SN/nN
- Obszar planu zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego "Kobiór-Pszczyna" WK 373

WYRSZ 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. Z.M. RYSUNEK STUDIUM



OZNACZENIA SKALA 1 : 10000

- granice obszaru
- ### ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
- #### KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW
- MUW - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej intensywnej
  - KD. - obszary dróg i placów (w klasach: S(GP), GP, G, Z, L, D)
- #### ELEMENTY STRUKTURY PRZESTRZENNEJ WYMAGAJĄCE UKSZTAŁTOWANIA
- STRATEGICZNE OŚCIEŻY ROZWOJOWE
  - STREFA ŚRÓDMIEJSKA



Układ współrzędnych zgodny z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych PL - 2000, pas 6. (EPSG2177)  
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej pochodząca z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego udostępniona przez Prezidenta Miasta Tychy, kwiecień 2023 r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Tychy

z dnia 29 lutego 2024 r.

## Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy

### **o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Alei Jana Pawła II oraz ulic: Armii Krajowej i Elizy Orzeszkowej w Tychach**

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 21 listopada 2023 r. do 19 grudnia 2023 r.** projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Alei Jana Pawła II oraz ulic: Armii Krajowej i Elizy Orzeszkowej w Tychach, w wyznaczonym terminie (to jest do 2 stycznia 2024 r.), wniesiono uwagę, złożoną w dniu 28 grudnia 2023 r. przez osobę prawną (pismo z dnia 20 grudnia 2023 r.), dotyczącą zwiększenia współczynnika miejsc parkingowych dla samochodów do 1 miejsca na 1 mieszkanie, która została rozstrzygnięta zgodnie z ust.2;

2. Rada Miasta Tychy postanowiła **odrzuć uwagę** o których mowa w ust. 1 ze względu na formę i gabaryty budynku istniejącego w terenie o symbolu **1MW-U**. Zwiększenie współczynnika miejsc parkingowych może uniemożliwić przebudowę budynku na funkcję mieszkaniową. Zgodnie z Art. 1 ust 2 pkt 1a *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w planowaniu uwzględnia się zwłaszcza potrzeby zrównoważonego rozwoju. Zgodnie z tym wymogiem adaptacja istniejącego budynku jest korzystniejsza, niż rozbiórka i realizacja nowego budynku, ze względu na uwarunkowania ekonomiczne i środowiskowe. Jednym z głównych celów przystąpienia do planu miejscowego było umożliwienie realizacji w jego obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ponadto lokalizacja obszaru objętego planem w centrum miasta, w strefie śródmiejskiej jest uzasadnieniem dla wyznaczenia wskaźnika odpowiadającego specyfice tej lokalizacji.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Tychy

z dnia 29 lutego 2024 r.

### **Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy**

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

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) Rada Miasta Tychy stwierdza, że:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Alei Jana Pawła II oraz ulic: Armii Krajowej i Elizy Orzeszkowej w Tychach nie przewiduje swym opracowaniem realizacji inwestycji celów publicznych w zakresie infrastruktury technicznej w postaci budowy dróg, budowy sieci infrastruktury technicznej, które to inwestycje należałyby do zadań własnych Gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Tychy

z dnia ..... 2024 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) tworzone dla miejscowego planu przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Alei Jana Pawła II oraz ulic: Armii Krajowej i Elizy Orzeszkowej w Tychach ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

(Uchwała Nr ...../...../24)

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Alei Jana Pawła II oraz ulic: Armii Krajowej i Elizy Orzeszkowej w Tychach

Przyjęcie niniejszej uchwały stanowi realizację Uchwały Nr XLVII/881/23 Rady Miasta Tychy z dnia 9 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Alei Jana Pawła II oraz ulic: Armii Krajowej i Elizy Orzeszkowej w Tychach.

Powierzchnia obszaru objętego planem miejscowym stanowi około 3,8 ha. Aktualnie na wskazanym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr XXXI/513/17 Rady Miasta Tychy z dnia 16 lutego 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru centrum Miasta Tychy - etap pierwszy (Dz. Urz. Woj. Ślą 1278 z dnia 28 lutego 2017 r.).

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania dla obszaru położonego w rejonie Alei Jana Pawła II oraz ulic: Armii Krajowej i Elizy Orzeszkowej w Tychach było podyktowane koniecznością dostosowania przeznaczeń terenów i zasad ich zagospodarowania do potrzeb mieszkaniowych miasta, w tym zmierzających do intensyfikacji zabudowy poprzez umożliwienie realizacji zabudowy wielofunkcyjnej wielorodzinnej z usługami, zgodnie z polityką przyjętą w Studium.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy (Uchwała Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.) obszar opracowania został objęty jednostkami planistycznymi:

- MUW - „obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej intensywnej”
- KD... - „obszary dróg i placów”.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 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. W planie wyodrębniono tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oraz teren zieleni. Ochroną, poprzez nakaz zachowania czerpni powietrza i zakaz lokalizacji na elewacjach i części ściętej attyk urządzeń technicznych, takich jak klimatyzatory i anteny, objęto budynek zlokalizowany przy al. Jana Pawła II 38-40 i ul. Elizy Orzeszkowej 15, ze względu na jego szczególne wartości architektoniczne, w tym rzeźbiarską formę dachu i detali architektonicznych. Ze względu na historię miasta, powstałego w znacznej mierze w okresie współczesnym, istotna jest ochrona obiektów uznanych za wartościowe. Przygotowany plan miejscowy uwzględnia także, istniejące elementy zabudowy i zagospodarowania obszaru, które można pogodzić z wymogami kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, poprzez dopuszczenie przebudowy istniejących budynków, które nie spełniają ustalonych w planie zasad zabudowy i zagospodarowania. Jest to zgodne ze Studium Miasta Tychy, które w określonych przypadkach dopuszcza przyjęcie w planie przeznaczeń wynikających ze stanu istniejącego i innych niż kierunki zagospodarowania przestrzennego. Całość otoczona jest rusztem komunikacyjnym - drogami publicznymi, w planie wyznaczony został ciąg pieszo jezdny do ukształtowania oraz droga wewnętrzna, wyznaczona w oparciu o istniejące zagospodarowanie.

Katalog przeznaczenia terenów przyjętych w przedmiotowym dokumencie przedstawia się następująco:

- 1)1MW-U, 2MW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2)1ZP – teren zieleni urządzonej;
- 3)1KDG – teren drogi głównej;
- 4)1KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- odprowadzania wód opadowych, z dopuszczeniem odprowadzania do terenów wód powierzchniowych śródlądowych oraz istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, w tym do istniejących kanałów, z zastrzeżeniem odpowiedniego zabezpieczenia przed odprowadzeniem wód o natężeniu większym niż przepustowość nominalna sieci i urządzeń, w szczególności poprzez stosowanie odpowiednich urządzeń chłonnych lub retencyjnych regulujących natężenie odprowadzanych wód do sieci,
- minimalne udziały powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działek budowlanych, które ustalone zostały dla poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę,

- nakaz zachowania i pielęgnacji drzew, w terenach o symbolach **2MW-U, 1ZP**, rozumiany jako powstrzymanie się od działań mogących pogorszyć stan zachowania drzew lub powstrzymanie się od wycinki nieuzasadnionej względami bezpieczeństwa ludzi lub mienia.

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

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

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

W przedmiotowym aspekcie plan zawiera w szczególności ustalenia w zakresie:

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

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

Rozwiązania projektowe planu miejscowego, zgodnie z polityką Studium, uwzględniają walory ekonomiczne terenów, poprzez właściwy dobór przeznaczeń, który wynika z głównego celu planu, tj. dostosowania przeznaczeń terenów i zasad ich zagospodarowania do sytuacji gospodarczej, poprzez przyjęcie bardziej elastycznych ustaleń w zakresie proporcji zabudowy usługowej i mieszkaniowej i efektywnego wykorzystania przestrzeni z dostępem do infrastruktury technicznej oraz komunikacji i transportu publicznego.

Wskaźnik ekonomiczny uchwalenia planu jest dodatni.

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

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

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

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

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

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

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

Wyłożenie odbyło się w terminie od 21 listopada 2023 r. do 19 grudnia 2023 r., w dniu 6 grudnia 2023 r. zaplanowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Informacje na temat wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i dyskusji publicznej przekazano poprzez



stosowne ogłoszenia w prasie, obwieszczenie na tablicy informacyjnej Urzędu Miasta, ogłoszenie zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Tychy, wraz z udostępnionym projektem planu. Celem ułatwienia osobom zainteresowanym udział w prowadzonych konsultacjach dyskusja przeprowadzona została za pomocą środków porozumiewania się na odległość w sposób umożliwiający zabieranie głosu, zadawanie pytań i składanie uwag. W trakcie omawianego wyłożenia oraz w terminie przewidzianym na składanie uwag, tj. do dnia 2 stycznia 2024 r. wpłynęło 1 pismo z uwagami, które zostały rozstrzygnięte Zarządzeniem Prezydenta Miasta Tychy. W wyniku przyjęcia jednej z uwag, poszerzono drogę wewnętrzną **1KR** w celu umożliwienia budowy miejsc parkingowych

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

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

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

Teren objęty planem miejscowym wpisuje się w funkcjonującą strukturę przestrzenną. Plan określa obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym z alei Jana Pawła II oraz ulic Armii Krajowej i Orzeszkowej zlokalizowanych poza obszarem planu.

W terenach sąsiadujących zagwarantowany jest dostęp do transportu zbiorowego (przystanki autobusowe oraz kolejowe), zapewniający powiązania komunikacyjne w skali lokalnej i ponadlokalnej. Wyznaczone w planie tereny zabudowy posiadają dostęp do 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. Uchwała stwierdziła aktualność obowiązującego planu - Uchwały Nr XXXI/513/17 Rady Miasta Tychy z dnia 16 lutego 2017 r.

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Alei Jana Pawła II oraz ulic: Armii Krajowej i Elizy Orzeszkowej 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.

Dotyczy Uchwały Rady Miasta Tychy w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Alei Jana Pawła II oraz ulic: Armii Krajowej i Elizy Orzeszkowej w Tychach

<p>Opracował:</p> <p><b>GLÓWNY SPECJALISTA</b> Referatu Planowania Przestrzennego</p> <p><b>KIEROWNIK</b> Referatu Planowania Przestrzennego Wydziału Planowania Przestrzennego i Urbanistyki</p> <p><i>KO</i> mgr inż. arch. Katarzyna Okon 05.02.24</p> <p>..... (data i podpis pracownika)</p>	<p>Numer nadany przez DUR:</p> <p>DUR 0006 39.2024</p> <p>.....</p>
<p>Zatwierdził pod względem merytorycznym:</p> <p><b>NACZELNIK</b> Wydziału Planowania Przestrzennego i Urbanistyki</p> <p><i>Magdalena Zdebel</i> mgr inż. arch. Magdalena Zdebel</p> <p>13.02.2024</p> <p>..... (data, podpis i pieczętka Kierownika)</p>	<p>Projekt uchwały kieruję na:</p> <p><i>KEPI</i> <i>5070-11</i></p> <p><b>PRZEWODNICZĄCA</b> RADY MIASTA TYCHY</p> <p><i>Barbara Konieczna</i></p> <p>20.02.24</p> <p>..... (data, podpis i pieczętka Przewodniczącego Rady Miasta)</p>
<p>Sprawdził pod względem prawnym:</p> <p><b>RADCA PRAWNY</b></p> <p><i>Miłosz Surdziel</i></p> <p>13.02.2024</p> <p>..... (data, podpis i pieczętka Radcy prawnego)</p>	<p>Odpowiedzialny pracownik (podmiot) za realizację uchwały:</p> <p>.....</p>
<p>Zatwierdził:</p> <p>..... (data, podpis i pieczętka Zastępcy Prezydenta / Skarbnika Miasta / Sekretarza Miasta)</p>	<p>Rozdzielnik:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. GWP – 2 egz.,</li><li>2. DUR,</li><li>3. Wojewoda Śląski.</li></ol>
<p>Kieruję do Przewodniczącego Rady Miasta Tychy celem przedłożenia pod obrady</p> <p><b>Pełniący Funkcję</b> <b>PREZYDENTA MIASTA TYCHY</b></p> <p><i>Maciej Gramatyka</i></p> <p>..... (data, podpis i pieczętka Prezydenta)</p>	

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