

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA TYCHY**

z dnia 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 609 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) oraz art. 67 ust. 3 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych ustaw (Dz.U. z 2023 r., poz. 1688) na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Przestrzennej i Infrastruktury,

**RADA MIASTA TYCHY
stwierdza,**

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Władysława Sikorskiego w Tychach nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”, przyjętego Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.,

i uchwala

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

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

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

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

§ 2

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

2. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:

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

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

§ 3

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

§ 4

1. Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

1) Obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:

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

2) informacyjne:

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

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

§ 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

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

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

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

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

3) **powierzchnia zabudowy budynku** - o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. poz. 1609);

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

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

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

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

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

§ 6

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

1) **1US – teren usług sportu i rekreacji;**

2) **1Z – teren zieleni.**

Rozdział 2.

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

§ 7

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

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa sportu i rekreacji, z dopuszczeniem usług: handlu detalicznego, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, kultury i rozrywki, biurowych i administracji, wyłącznie jako towarzyszących usługom sportu i rekreacji;

2) dopuszczenie rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, innych niż elektrownie wiatrowe, o mocy przekraczającej 1000 kW;

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

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 50%;

5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,2;

6) wysokość zabudowy – maks. 30,0 m, w tym budynków usługowych – maks. 24,0 m;

7) dopuszczeniem realizacji dominanty wysokościowej, dla której ustala się:

a) wysokość - maks. 30,0 m,

b) powierzchnia liczona w zewnętrznym obrysie ścian – maks. 30% powierzchni zabudowy;

8) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35 %;

9) geometria dachów budynków – dowolna;

10) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków w sposób umożliwiający:

a) wykorzystanie odnawialnych źródeł energii,

b) wegetację roślin;

11) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa

w § 10:

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

§ 8

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

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

Rozdział 3.

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

§ 9

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

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

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 10

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, w tym obiektów liniowych;
- 2) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 3) w zakresie **bezprowadowej łączności publicznej** dopuszczenie lokalizacji wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, o której mowa w Ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 604 z późn. zm.);
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie **ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom**:
 - a) dostawy wody z sieci wodociągowej, w tym z wodociągów oznaczonych na mapie zasadniczej,
 - b) dopuszczenie dostaw ze studni zlokalizowanych na terenie objętym planem;
- 5) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – odprowadzenie do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji, w tym do kanałów sanitarnych oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** dopuszczenie:
 - a) zagospodarowania całości lub części wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych,
 - b) odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, w tym do istniejących kanałów oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw z:
 - a) indywidualnych źródeł ciepła, w tym pomp ciepła,
 - b) odnawialnych źródeł energii,
 - c) sieci elektroenergetycznej,
 - d) sieci gazowej,
 - e) sieci ciepłowniczej;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** - dostawy z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym:
 - a) z linii nN, SN oraz WN, oznaczonych na mapie zasadniczej,
 - b) z odnawialnych źródeł energii;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** dostawy z:
 - a) sieci gazowej, w tym z gazociągów oznaczonych na mapie zasadniczej,
 - b) przewodu biogazu / biometanu;
- 10) w zakresie **telekomunikacji** – dostęp do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci 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 2024 r., poz. 399 z późn. zm.) oraz uchwałami Rady Miasta regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi,

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

Rozdział 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 11

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

- 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
 - a) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w **Rozdziale 2**,
 - b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **Rozdziale 4**;
- 2) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112 z późn. zm.) w oparciu o art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r., poz. 54 z późn. zm.) w terenie oznaczonym symbolem **1US** - jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.

Rozdział 6.

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

§ 12

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

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 13

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 15%;
 - 2) szerokość frontów działek - min. 18 m;
 - 3) powierzchnia działek - min. 400 m².
2. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału.

Rozdział 8.

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

§ 14

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

Rozdział 9. Przepisy końcowe

§ 15

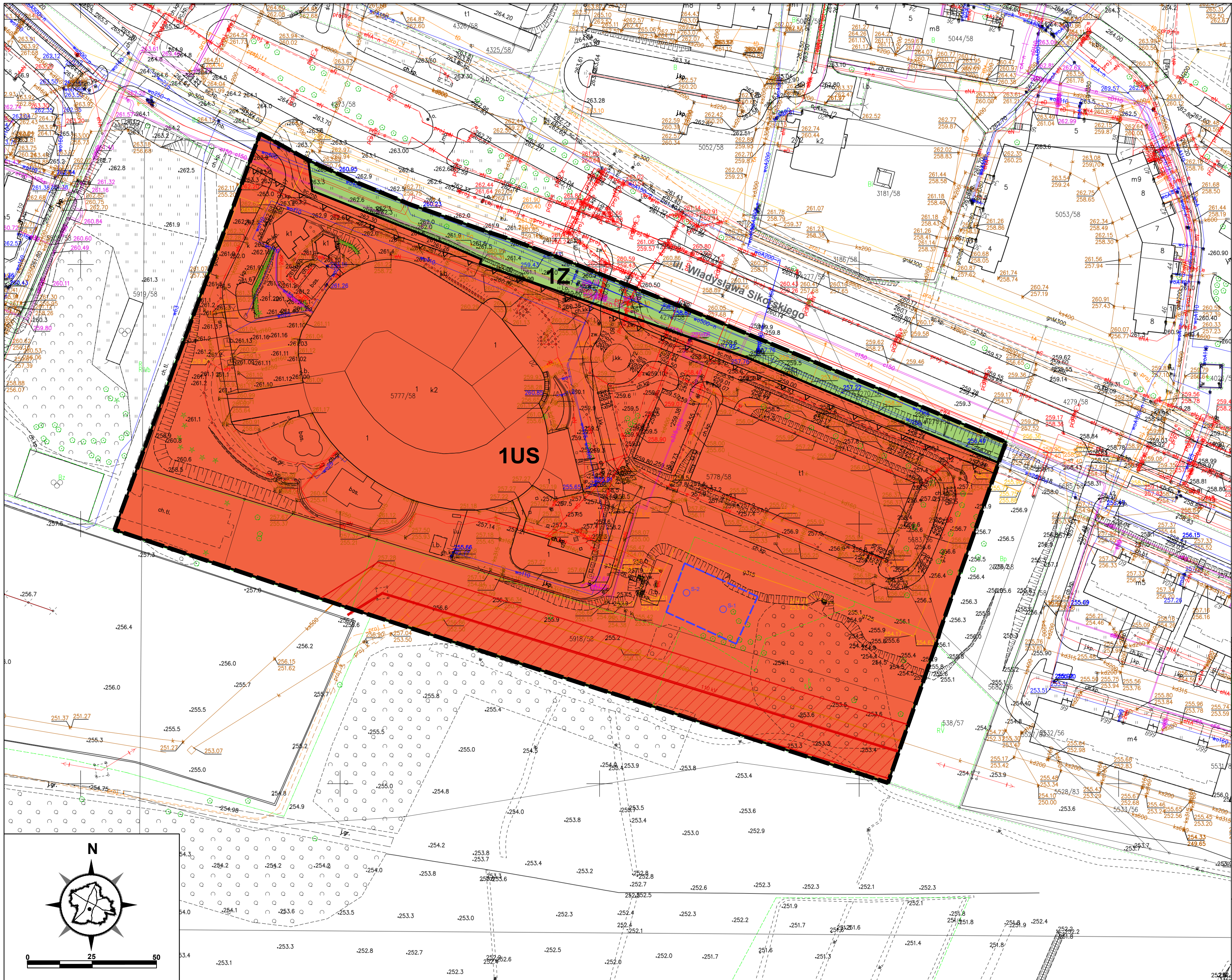
Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 16

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

§ 17

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



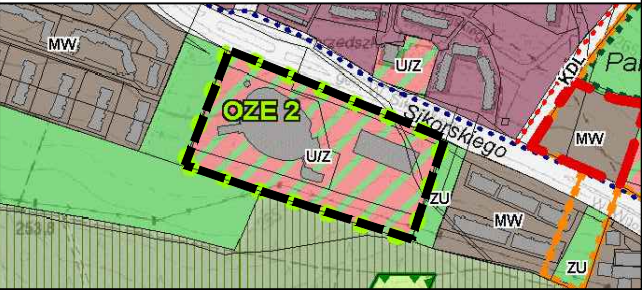
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR/..../25
RADY MIASTA TYCHY
Z DNIA 30 STYCZNIA 2025 R.
MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU
POŁOŻONEGO PRZY UL. WŁADYSŁAWA
SIKORSKIEGO W TYCHACH - ETAP I

RYSUNEK PLANU SKALA 1 : 1000

- LEGENDA:**
- Oznaczenia obowiązujące:**
- granica obszaru planu
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - US** teren usług sportu i rekreacji
 - Z** teren zieleni
- Oznaczenia informacyjne:**
- 110 kV istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV
 - pas technologiczny wzdłuż istniejącej sieci wysokiego napięcia 110 kV
 - istniejąca kanalizacja sanitarna
 - S-1 studnia - ujęcie wody
 - proponowana granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody

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

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



OZNACZENIA SKALA 1 : 10000

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

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

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Tychy

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy

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

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Tychy

z dnia 2025 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

(Uchwała Nr/...../25)

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

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

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

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

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

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

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy (Uchwała Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.) obszar opracowania został objęty jednostkami planistycznymi UZ - „*obszary usług społecznych z zielenią urządzoną*”. Zawarte w niniejszej uchwale regulacje określające przeznaczenie terenów, wskaźnik powierzchni zabudowy, udział terenu biologicznie czynnego, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium. Jednocześnie w planie, zgodnie omawianym dokumentem dopuszczono rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

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

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

Zakres rzeczowy ustaleń Uchwały wynika z analizy uregulowań art. 15 *Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), w odniesieniu do faktycznego zagospodarowania oraz uwarunkowań i kierunków rozwoju przestrzennego obszaru planu. W związku z powyższym w planie nie określono:

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

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

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

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

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

Wymagania ładu przestrzennego uwzględniono poprzez określenie przeznaczenia oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Dla zapewnienia ładu przestrzennego ujednolicono szereg zapisów, które obejmują zabudowę usług sportu i rekreacji znajdujących się w terenie opracowania.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W przedmiotowym aspekcie plan zawiera w szczególności ustalenia w zakresie:

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

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

Rozwiązania projektowe planu miejscowego, zgodnie z polityką Studium, uwzględniają walory ekonomiczne terenów, poprzez właściwy dobór przeznaczeń, który wynika z głównego celu planu, tj.

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

Wskaźnik ekonomiczny uchwalenia planu jest dodatni.

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

6) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Teren objęty planem miejscowym wpisuje się w funkcjonującą strukturę przestrzenną. Plan określa obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym z ulicy Władysława Sikorskiego zlokalizowanej poza obszarem planu.

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

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

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

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

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Władysława Sikorskiego w Tychach – etap I, po uchwaleniu przez Radę Miasta Tychy i ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego, stanowić będzie prawo miejscowe obowiązujące od dnia wejścia planu w życie, tj. po upływie 14 dni od dnia ww. ogłoszenia.