

Projekt

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

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

**w sprawie  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru położonego po południowej stronie ulicy Lokalnej 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 Eliza 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 uchwala**

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego po południowej stronie ulicy Lokalnej 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, szczególne warunki zagospodarowania terenów;
- 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, 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022, poz. 503 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:

załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

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. 17,2 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację Uchwały Nr XLIII/810/22 Rady Miasta Tychy z dnia 29 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego po południowej stronie ulicy Lokalnej 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) 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.

2. Obszar objęty planem znajduje się w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Studzienice” WK 7389.

## § 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: podziemnych obiektów budowlanych, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, parkingów terenowych, schodów zewnętrznych, pochylni;
- 4) **zabudowa** – obiekt budowlany lub obiekty budowlane, w tym budynek lub zespół budynków, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, drogami wewnętrznymi, dojazdami, budynkami gospodarczymi, parkingami, zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 5) **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 najwyższej 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) **1P-I** i **2P-I** – tereny produkcji lub infrastruktury technicznej;
- 2) **1IK** – teren kanalizacji.

### Rozdział 2.

## **Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu, szczególne warunki zagospodarowania terenów**

## § 7

Dla **terenów produkcji lub infrastruktury technicznej**, oznaczonych symbolami **1P-I** i **2P-I**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa z zakresu produkcji z wykluczeniem elektrowni wiatrowej,
  - b) zabudowa z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie:
  - a) na terenie oznaczonym symbolem **1P-I** rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW;
  - b) na terenie oznaczonym symbolem **2P-I** rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
    - o mocy zainstalowanej do 500 kW,
    - innych niż wolnostojące o mocy zainstalowanej powyżej 500 kW;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 70%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,2;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 5%;
- 7) wysokość zabudowy – maks. 60,0 m, w tym wysokość budynków – maks. 15,0 m;
- 8) 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 lub przebudowy;
- 9) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 10, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 6**.

## § 8

Dla **terenu kanalizacji**, oznaczonego symbolem **1IK**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa z zakresu kanalizacji;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 70%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,2;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 15%;
- 5) wysokość zabudowy – maks. 40,0 m, w tym wysokość budynków – maks. 15,0 m;
- 6) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 10, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 4**.

### 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 z istniejących dróg, w tym z ulicy Lokalnej zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu.
2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem **1IK** poprzez teren oznaczony symbolem **1P-I**.
3. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów z zachowaniem minimalnych wskaźników: 1 miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na każde 4 miejsca pracy i 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 4 miejsca pracy.
4. 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 2023 r., poz. 645 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.
5. Ustala się sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 3**, w formie parkingów terenowych, podziemnych lub wbudowanych w budynki.

### 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 **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie **ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** – dostawy wody z sieci wodociągowej, w tym z wody technologicznej ze ścieków podczyszczonych, uśrednionych i oczyszczonych w oczyszczalni;
- 4) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – odprowadzanie do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej i wewnątrzzakładowej;
- 5) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych**:
  - a) zagospodarowanie całości lub części wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych,
  - b) dopuszczenie odprowadzania do kanalizacji wewnątrzzakładowej, w tym kanałów otwartych,
  - c) dopuszczenie odprowadzania do wód śródlądowych oraz sieci kanalizacji deszczowej;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dostawy z:
  - a) indywidualnych źródeł ciepła,
  - b) odnawialnych źródeł energii,
  - c) sieci elektroenergetycznej,
  - d) sieci gazowej, w tym z biogazu wytwarzanego na terenie objętym planem,
  - e) sieci ciepłowniczej,
  - f) urządzeń zapewniających dostawę ciepła w kogeneracji;

7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dostawy z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym z:

- a) linii elektroenergetycznych NN i SN oraz rozdzielni sieci średniego napięcia,
- b) odnawialnych źródeł energii,
- c) urządzeń zapewniających dostawę energii elektrycznej w kogeneracji;

8) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dostawy z sieci gazowej, w tym biogazu wytwarzanego na terenie objętym planem;

9) w zakresie **telekomunikacji** – dostęp do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej;

10) 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 2022 r., poz. 699 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 oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w **Rozdziale 2**,

b) zasad dotyczących uzbrojenia terenu w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **Rozdziale 4**.

2) ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie ustala się dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (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.).

## **Rozdział 6.**

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

#### **§ 12**

Obszar planu zlokalizowany jest w terenie udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Studzienice” WK 3789.

## **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 – zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny lub spełniające warunki:

- 1) szerokość frontów działek – min. 20 m,
- 2) powierzchnia działek – min. 300 m<sup>2</sup>,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 20%.

2. 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**

W obszarze planu ustala się tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, oznaczone symbolami: **1P-I**, **2P-I** i **1IK**.

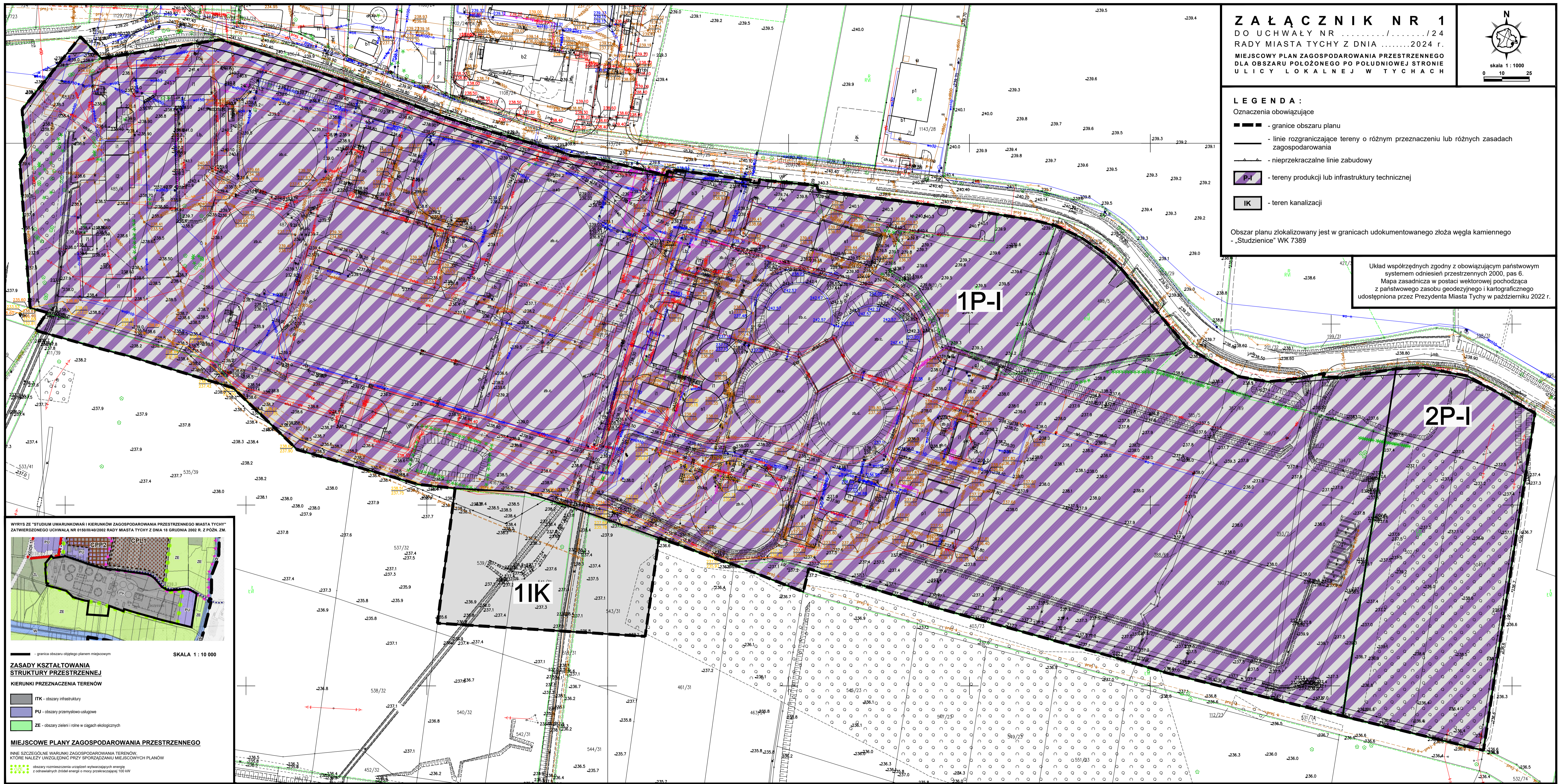
**§ 16**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

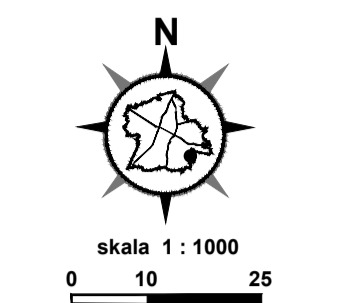
**§ 17**

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





**Z A Ł A C Z N I K N R 1**  
 DO UCHWAŁY NR ...../24  
 RADY MIASTA TYCHY Z DNIA .....2024 r.  
 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 DLA OBSZARU POŁOŻONEGO PO POŁUDNIOWEJ STRONIE  
 ULICY LOKALNEJ W TYCHACH

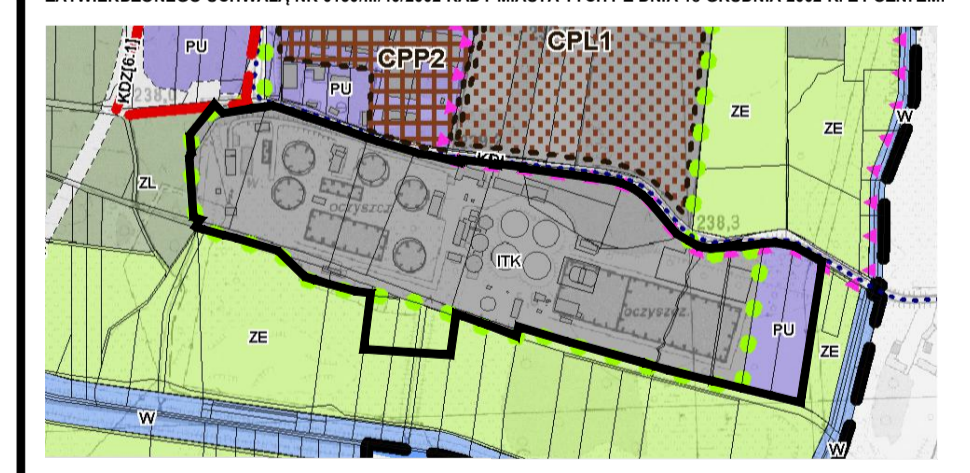


- LEGENDA :**  
 Oznaczenia obowiązujące
- - granice obszaru planu
  - - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - - nieprzekraczalne linie zabudowy
  - P-I** - tereny produkcji lub infrastruktury technicznej
  - IK** - teren kanalizacji

Obszar planu zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego - „Studzieniec” WK 7389

Układ współrzędnych zgodny z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych 2000, pas 6.  
 Mapa zasadnicza w postaci wektorowej pochodząca z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego udostępniona przez Prezydenta Miasta Tychy w październiku 2022 r.

WYRYS ZE „STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TYCHY” ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR 1151/III/40/2002 RADY MIASTA TYCHY Z DNIA 18 GRUDNIA 2002 R. Z POŹN. ZM.



- ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ**  
**KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW**
- ITK - obszary infrastruktury
  - PU - obszary przemysłowo-usługowe
  - ZE - obszary zieleni i role w ciągach ekologicznych

**MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
 INNE SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW, KTÓRE NALEŻY UWZGLĘDNIĆ PRZY SPORZĄDZANIU MIEJSCOWYCH PLANÓW

- o - obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Tychy

z dnia.....2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy  
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego dla obszaru położonego po południowej stronie ulicy Lokalnej w Tychach**

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 14 listopada 2023 r. do 12 grudnia 2023 r. projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego po południowej stronie ulicy Lokalnej w Tychach, w wyznaczonym terminie tj. do 26 grudnia 2023 r. wniesiono uwagi, które zostały przyjęte.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Tychy

z dnia.....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:

- 1) do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Tychy, wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego po południowej stronie ulicy Lokalnej w Tychach zalicza się zabudowę i infrastrukturę obejmującą sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz zgodnie z przeznaczeniem terenów o symbolach: **1P-I, 2P-I i 1IK**;
- 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 ..... 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)  
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**



## Uzasadnienie

(Uchwała Nr ...../...../24)

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego po południowej stronie ulicy Lokalnej w Tychach

Podjęcie przedmiotowej uchwały stanowi realizację Uchwały Nr XLIII/810/22 Rady Miasta Tychy z dnia 29 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego po południowej stronie ulicy Lokalnej w Tychach.

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 17,2 ha położony pomiędzy ulicą Lokalną stanowiącą północną granicę obszaru planu a doliną rzeki Gostyni od południa. Dla terenu objętego granicami planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr 0150/XVII/373/08 Rady Miasta Tychy z dnia 28 lutego 2008 r. Obszar objęty planem jest w znacznym stopniu zainwestowany, w głównej mierze obiektami o funkcji związanej z gospodarką wodno-ściekową.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy” (Uchwała Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.), zwanym dalej Studium, obszar opracowania planu został wskazany jako:

- PU - „obszary przemysłowo-usługowe”,
- ITK - „obszary infrastruktury technicznej”,
- ZE - „obszary zieleni i rolne w ciągach ekologicznych”,

Ponadto, w Studium wskazane zostały obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) o mocy przekraczającej 100 kW.

Celem planu miejscowego jest przyjęcie regulacji dotyczących zagospodarowania przestrzeni, uwzględniających wymagania planowania przestrzennego, adekwatnie do złożonego przez Regionalne Centrum Gospodarki Wodno-Ściekowej S.A. w Tychach wniosku o zmianę obowiązującego planu miejscowego w celu umożliwienia realizacji OZE.

Zakres przedmiotowy ustaleń uchwały wynika z analizy dyspozycji 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 istniejących uwarunkowań przestrzennych obszaru planu. W związku z tym, 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,
  - szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
  - sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów,
- z uwagi na brak przesłanek i potrzeb ich ustalania.

W przedmiocie przeznaczenia oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów, a także zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, plan realizuje politykę przestrzenną określoną w obowiązującym Studium. W związku z powyższym, przyjęte w planie rozwiązania są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w tym dokumencie. Jednocześnie plan uwzględnia istniejące elementy zabudowy i zagospodarowania obszaru, które można pogodzić z wymogami kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, dopuszczając m.in. przebudowę istniejących budynków. Jest to zgodne z ustaleniami Studium, które w określonych przypadkach dopuszcza przyjęcie w planie przeznaczeń wynikających ze stanu istniejącego i innych niż kierunki zagospodarowania.

Katalog przeznaczeń terenów ustalony w przedmiotowym dokumencie przedstawia się następująco:

1) **1P-I i 2P-I** – tereny produkcji lub infrastruktury technicznej;

2) **1IK** – teren kanalizacji.

W trakcie sporządzania planu uwzględniono wymogi określone w art. 1 ust. 2 – 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

### **1) Wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe**

Wymagania ładu przestrzennego uwzględniono, w szczególności poprzez określenie przeznaczeń terenów, parametrów oraz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, które ustalano analizując potrzeby rozwojowe miasta.

Ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zostały oparte o potrzeby związane z działalnością w zakresie gospodarki wodno-ściekowej.

Rozwiązania planistyczne przewidują rozbudowę zakładu, w tym o urządzenia OZE.

Walory krajobrazowe są chronione poprzez określenie parametrów kształtowania zabudowy.

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

Na obszarze planu nie są zlokalizowane obiekty wymagające ochrony w tym zakresie.

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

Ustalenia planu w zakresie infrastruktury technicznej, w tym odprowadzania ścieków albo dostarczenia ciepła, ograniczają lub przeciwdziałają emisji zanieczyszczeń do środowiska. Plan wprowadza dopuszczenie odprowadzania ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej i wewnątrzzakładowej, co jest uzasadnione działalnością prowadzoną na tym obszarze i dobrym uzbrojeniem w sieć kanalizacji sanitarnej oraz minimalizuje zagrożenie związane z nie osiągnięciem celów środowiskowych.

W zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło ustalenia planu określają katalog dopuszczalnych źródeł ciepła, w tym źródła odnawialne, mając na względzie zmniejszenie zanieczyszczenia środowiska atmosferycznego wynikającego z tzw. niskiej emisji.

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 2018 r., poz. 1614 z późn. zm.).

W toku prac planistycznych przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko przedmiotowego dokumentu, a projekt planu miejscowego i przyjęte rozwiązania planistyczne uzyskały pozytywną ocenę organów opiniujących i uzgadniających.

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

Ustalenia planu miejscowego realizują przedmiotowe aspekty poprzez wprowadzenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

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

Rozwiązania projektowe planu miejscowego uwzględniają walory ekonomiczne obszaru opracowania planu i jego położenie w strukturze przestrzennej Miasta Tychy. Obszar planu zlokalizowany jest na terenie będącym własnością Regionalnego Centrum Gospodarki Wodno-Ściekowej S.A., a koszty realizacji inwestycji celu publicznego uzasadnione są potrzebami związanymi z lokalną i ponadlokalną obsługą komunalną.

Plan miejscowy uwzględnia prawa nabyte właścicieli nieruchomości, poprzez dopuszczenie m.in. przebudowy lub termomodernizacji budynków, które istnieją w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie i nie spełniają ustaleń dla poszczególnych terenów.

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



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

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

Obszar planu obejmuje w większości tereny zurbanizowane o dobrym uzbrojeniu w infrastrukturę techniczną, zapewniając możliwość zaopatrzenia w wodę, odprowadzanie ścieków sanitarnych i deszczowych, zasilania w ciepło, energię i gaz, a także łączność telekomunikacyjną. Dalsze potrzeby rozwoju infrastruktury zostały uwzględnione poprzez dopuszczenie lokalizacji, przebudowy, modernizacji lub zmiany przebiegu i lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym urządzeń technicznych służących bezprzewodowej łączności publicznej.

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

Udział osób zainteresowanych procedurą planistyczną niniejszego planu został zagwarantowany poprzez proces konsultacji społecznych, obejmujący wyłożenie do publicznego wglądu w dniach: od 14 listopada 2023 r. do 12 grudnia 2023 r., z dyskusją publiczną zorganizowaną 23 listopada 2023 r.

Informacje o formalnym wyłożeniu poprzedzone były obwieszczeniem, zamieszczonym w Biuletynie Informacji Publicznej (bip.umtychy.pl) i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Tychy, ogłoszeniami publikowanymi w prasie lokalnej w tygodniku Twoje Tychy, a także w mediach społecznościowych.

W wyniku procesu konsultacji społecznych zmienione zostały pierwotne rozwiązania projektu planu miejscowego dotyczące wysokości zabudowy.

Uwagi dotyczące niniejszego planu złożone w toku wyłożenia publicznego zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Miasta Tychy, które opublikowano w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Tychy.

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

Obszar planu jest obsługiwany przede wszystkim przez drogi klasy lokalnej – ulicę Lokalną, która stanowi kluczowy element układu komunikacyjnego. Przy ulicy zlokalizowany jest przystanek autobusowy zapewniający powiązania komunikacyjne w skali lokalnej i ponadlokalnej.

Okresowa analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym dotycząca okresu od 2011 r. do 2018 r. wskazała obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego za nieaktualny z uwagi na niezgodność z obowiązującymi przepisami dotyczącymi planowania i zagospodarowania przestrzennego.