



UZASADNIENIE
(Uchwała Nr/...../25)
do uchwały w sprawie uchwalenia
planu ogólnego miasta Tychy

PLAN OGÓLNY MIASTA TYCHY

MAJ 2025 r.
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
I URBANISTYKI,
URZĄD MIASTA TYCHY

SPIS TREŚCI

1.	WSTĘP	4
2.	UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	5
2.1	POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO	5
2.2	USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA DLA OBSZARU MIASTA TYCHY	6
2.3	UWARUNKOWANIA PRZESTRZENNE – OBSZARY CHRONIONE:	7
1)	FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY	7
2)	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU	10
3)	OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH	11
4)	TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY	12
5)	STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY	12
6)	OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH	12
7)	TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI, UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI	12
8)	OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ	14
9)	ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI (DZ. U. Z 2022 R. POZ. 840 ORAZ Z 2023 R. POZ. 951, 1688 I 1904), LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	14
10)	OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE	20
11)	TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE	20
12)	OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA	21
13)	OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	21
14)	OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI	21
15)	OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ	22
16)	GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE	22
17)	ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ	24
18)	OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO	25
2.4	ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU	25
1)	INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA	25
2)	INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA	27
3)	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	29
2.5	REKOMENDACJE I WNIOSEK ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE	31
2.6	OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1-3 USTAWY PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA	31
2.7	ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE	31
1)	OBSZARY, DLA KTÓRYCH W OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OKREŚLONO PRZEZNACZENIE UMOŻLIWIAJĄCE REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ – zwane dalej terenami wolnymi od zabudowy.	32
2)	OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY W RAMACH ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY, TO JEST DLA KTÓRYCH NIE OBOWIĄZUJĄ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO LUB W OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OKREŚLONO PRZEZNACZENIE INNE NIŻ UMOŻLIWIAJĄCE REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ – zwane dalej lukami w zabudowie	34

3.	USTALENIA PLANU OGÓŁEGO	38
3.1	GRANICE STREF PLANISTYCZNYCH ORAZ GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE	38
1)	STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ	38
2)	STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ	43
3)	STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ	48
4)	STREFA USŁUGOWA	50
5)	STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO	53
6)	STREFA GOSPODARCZA	54
7)	STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ	56
8)	STREFA INFRASTRUKTURALNA	57
9)	STREFA ZIELENI I REKREACJI	57
10)	STREFA CMENTARZY	63
11)	STREFA OTWARTA	64
12)	STREFA KOMUNIKACYJNA	65
3.2	OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	66
3.3	OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ	68
4.	ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE	70
1)	ZAŁĄCZNIK NR 1 - ZAWIERAJĄCY PREZENTACJĘ GRAFICZNĄ DANYCH PRZESTRZENNYCH TWORZONYCH DLA PLANU OGÓLNEGO;	
2)	ZAŁĄCZNIK NR 2 - ZAWIERAJĄCY PREZENTACJĘ GRAFICZNĄ DANYCH PRZESTRZENNYCH TWORZONYCH DLA PLANU OGÓLNEGO WRAZ Z UWARUNKOWANIAMI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY.	

1. WSTĘP

Przyjęcie niniejszej uchwały stanowi realizację Uchwały Nr III/59/24 Rady Miasta Tychy z dnia 20 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Tychy. Granicami obszaru objętego planem ogólnym są granice administracyjne miasta Tychy o łącznej powierzchni 81,81 km². Gmina nie posiada w swych granicach terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.

Plan ogólny sporządzony został na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 – dalej upzp), Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

Zgodnie z art. 13 b upzp plan ogólny sporządzono biorąc pod uwagę uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w tym ustalenia planu przestrzennego województwa i rekomendacje w zakresie kształtowania polityki przestrzennej określone w strategii rozwoju miasta Tychy. Pod uwagę wzięto również uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego występujące na obszarze gminy oraz rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej oraz rekomendacje zawarte w audycie krajobrazowym. W niniejszym opracowaniu obliczono zapotrzebowanie na nową zabudowę, a wyznaczając strefy planistyczne, umożliwiające zabudowę mieszkaniową, uwzględniono obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy oraz te, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie pozwalające na realizację takiej funkcji.

W planie ogólnym podzielono obszar miasta Tychy rozłącznie na strefy planistyczne. Wyznaczono gminne standardy urbanistyczne, zawierające profil funkcjonalny przyjętych stref planistycznych oraz wymagane upzp wskaźniki zagospodarowania terenu. Określono również obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary zabudowy śródmiejskiej.

Dokument ten sporządzono w formie danych przestrzennych, które to obejmują lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem ogólnym, a następnie stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy, obszaru zabudowy śródmiejskiej, w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – PL-2000, pas 6. (EPSG 2177) wraz z odpowiednimi atrybutami zawierającymi informację o powyższych obiektach.

Niniejsze uzasadnienie zawiera załączniki graficzne, stanowiące prezentację graficzną powyższych danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego miasta Tychy oraz uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego występujących na obszarze gminy.

Plan ogólny stanowi akt prawa miejscowego, jego ustalenia uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przy opracowaniu decyzji ustalających warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

Materiały źródłowe wykorzystane przy opracowaniu planu ogólnego:

- 1) Strategia Rozwoju GZM na lata 2022 – 2027 z perspektywą do 2035 r., (Uchwała Zgromadzenia Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii nr XLIX/367/2022 z dnia 16 grudnia 2022 r.);
- 2) Strategia Rozwoju Miasta Tychy 2030+ (Uchwała Nr XLVIII/893/23 Rady Miasta Tychy z dnia 30 marca 2023 r.);
- 3) Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+ (Uchwała nr V/26/2/2016 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 29 sierpnia 2016 r.);
- 4) Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla miasta Tychy (opracowana przez Przestrzeń 2K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, grudzień 2024 r.);
- 5) Programu ochrony środowiska przed hałasem dla województwa śląskiego (Uchwała nr VII/3/4/2024 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 10 czerwca 2024 r.);
- 6) Gminna Ewidencja Zabytków (Zarządzenie Nr 0050/209/13 Prezydenta Miasta Tychy z dnia 2 września 2013 r. dotyczącego utworzenia Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Tychy zmienione Zarządzeniem Nr 0050/379/17 Prezydenta Miasta Tychy z dnia 19 grudnia 2017 r.);

- 7) Plan gospodarki odpadami dla województwa śląskiego na lata 2016-2022 (Uchwała Nr V/37/7/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 24 kwietnia 2017 r. w sprawie przyjęcia Planu gospodarki odpadami dla województwa śląskiego na lata 2016-2022);
- 8) 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.);
- 9) <https://sdi.gdos.gov.pl/>
- 10) <https://www.powodz.gov.pl/>
- 11) <https://wody.isok.gov.pl>
- 12) <https://cbdgmapa.pgi.gov.pl>
- 13) <https://emgsp.pgi.gov.pl>
- 14) <https://inspire.gios.gov.pl/>

Materiały kartograficzne:

- 1) zbiór danych ewidencji gruntów i budynków – w postaci wektorowej pochodzący z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego udostępniony przez Prezydenta Miasta Tychy, listopad 2024 r.
- 2) baza obiektów topograficznych BDOT10K – sierpień 2024 r. (<https://www.geoportal.gov.pl/pl/dane/baza-danych-obiektow-topograficznych-bdot10k/>)

2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

2.1 POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO

Zapisy dotyczące polityki przestrzennej metropolii ujęte są w Strategii Rozwoju GZM na lata 2022 – 2027 z perspektywą do 2035 r., przyjętej uchwałą Zgromadzenia Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii nr XLIX/367/2022 z dnia 16 grudnia 2022 r.

Ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej, zawarte w tym dokumencie, kładą nacisk na kluczowe aspekty, takie jak:

- 1) adaptację do zmian klimatu i odporność, w szczególności:
 - a) zachowanie i wzmacnianie istniejących terenów przyrodniczych, w tym wykluczenie ich z zabudowy lub bardzo ograniczona możliwość zabudowy, związana głównie z niezbędnymi inwestycjami infrastrukturalnymi;
 - b) wzmacnianie i rozwój powiązań przyrodniczych (korytarzy ekologicznych) – zwłaszcza na poziomie lokalnym;
- 2) mobilność i dostępność, w tym rozwój systemu transportowego;
- 3) przestrzeń i spójność społeczną, w tym:
 - a) możliwość dalszego dogęszczania zabudowy (idea miasta zwartego i miasta 15-minutowego), z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju i terenów przyrodniczych;
 - b) priorytetowe wykorzystywanie terenów już zainwestowanych;
 - c) możliwość lokalizowania nowej zabudowy w obszarach z dostępem do dróg publicznych i infrastruktury technicznej – z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju i z wyłączeniem zajmowania pod inwestycje sąsiadujących terenów przyrodniczych (w pierwszej kolejności wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego);
 - d) racjonalne gospodarowanie przestrzenią: ochrona terenów niezainwestowanych i przyrodniczych przed ekspansją inwestycyjną (ograniczanie suburbanizacji);
- 4) metropolitalność i innowacyjność, które na celu mają rozwój funkcji metropolitalnych oraz przekształcenie terenów i obiektów zdegradowanych na nowe funkcje.

Strategia zakłada realizację polityki przestrzennej metropolii, poprzez lepszą koordynację lokalnych polityk przestrzennych. Ustalenia strategii, które identyfikują kierunki rozwoju przestrzennego GZM – należy uwzględnić

w modelach struktury funkcjonalno-przestrzennej gmin, a rekomendacje, zawarte w tym dokumencie, formułują preferowane rozwiązania i dobre praktyki zalecane do uwzględniania w lokalnej polityce przestrzennej.

Polityka przestrzenna gminy została przyjęta Uchwałą Nr XLVIII/893/23 Rady Miasta Tychy z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Miasta Tychy 2030+. Dokument ten zawiera model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy oraz ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie. Plan ogólny to dokument o niskim stopniu szczegółowości, który ze względu na swój zakres nie może w sposób wyczerpujący spełniać ustaleń dotyczących zagospodarowania poszczególnych terenów. Natomiast rekomendacje, które plan ogólny wdraża poprzez konkretne ustalenia dotyczące zagospodarowania przestrzennego, obejmują następujące struktury funkcjonalno-przestrzenne:

- 1) obszary mieszkaniowe – przeciwdziałanie niekontrolowanej urbanizacji i rozlewaniu zabudowy oraz dążenie do zwartości i wielofunkcyjności zabudowy – ujęty w planie, poprzez wyznaczanie obszarów wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową w terenach przeznaczonych już na te cele w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w obszarach uzupełnienia zabudowy i w szczególnych przypadkach, które uzasadnione są dostępem do dróg publicznych i infrastruktury technicznej;
- 2) tereny nauki, administracji, produkcji i biznesu – prowadzenie działań na rzecz poszerzenia terenów przeznaczonych pod inwestycje – ujęty w planie ogólnym, poprzez wyznaczenie stref gospodarczych oraz stref usługowych w obszarach posiadających odpowiednie zaplecze infrastrukturalne;
- 3) tereny zielone – kształtowanie struktur przestrzennych wzmacniających jakość środowiska przyrodniczego oraz zapewnienie spójności i ciągłości przestrzeni przyrodniczej i przeciwdziałanie fragmentacji środowiska, prowadzącej do izolacji poszczególnych populacji, ochrona systemu obszarów otwartych – ujęte w planie ogólnym, poprzez wyznaczenie stref otwartych oraz stref zieleni i rekreacji na podstawie opracowania ekofizjograficznego.
- 4) cały obszar miasta – rozgraniczenie stref o dominującej funkcji produkcyjnej od stref o funkcji mieszkaniowo-usługowej, zagęszczenie funkcjonalnej tkanki miejskiej poprzez zagospodarowywanie luk między budynkami, tworzenie wielofunkcyjnych budynków – ujęte w planie ogólnym, poprzez wyznaczanie rozłącznie stref gospodarczych i wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową oraz wyznaczenie stref umożliwiających zagospodarowanie w obszarach uzupełnienia zabudowy.

Przepis art. 13b pkt 1 upzp, który stanowi, że „*Ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego*” wchodzi w życie z dniem 1.01.2026 r. niemniej jednak ustalenia planu ogólnego miasta Tychy są zgodne z polityką przestrzenną zawartą w powyższych dokumentach.

2.2 USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA DLA OBSZARU MIASTA TYCHY

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+ przyjęty został Uchwałą Sejmiku nr V/26/2/2016 z dnia 29 sierpnia 2016 roku. Plan ten ustala zasady zagospodarowania przestrzennego obszarów funkcjonalnych, będące regułami wdrażania polityki przestrzennej województwa w odniesieniu do specyfiki poszczególnych obszarów. Dokument ten stawia za cel projektowanie przestrzeni, które zakłada zachowanie równowagi między wszystkimi elementami środowiska, tak aby przy racjonalnym wykorzystywaniu potencjału przyrodniczego możliwe było zaspokojenie potrzeb obecnych i przyszłych pokoleń.

Zasady gospodarowania przestrzenią, wyznaczone w planie województwa, to przede wszystkim:

- 1) Przestrzenią trzeba gospodarować oszczędnie.
- 2) Kompozycje przestrzenne i systemy techniczne mają być trwałe.
- 3) Nie wolno dopuszczać do wyłączania jakichkolwiek terenów z użytkowania; użytkowanie tymczasowe jest lepsze niż pozostawienie terenu samemu sobie.
- 4) Otwarte tereny zielone i wody są pełnoprawnymi formami użytkowania terenu i stanowią zielono-niebieską infrastrukturę regionu, a nie rezerwę inwestycyjną pod infrastrukturę techniczną.

- 5) Wybierając teren pod inwestycję w infrastrukturę techniczną trzeba preferować tereny już uprzednio zagospodarowane (poprzemysłowe, pozurbanizowane), a nie tereny zielone.
- 6) Wszystkie systemy (transportowy i przesyłowy, przyrodniczy, mieszkaniowy i aktywności gospodarczej) mają być ciągłe przestrzennie i w sposób uporządkowany się przenikać.
- 7) Strefa mieszkaniowa i strefa aktywności gospodarczej mają mieć zwartą strukturę, a wielkość strefy musi być rezultatem kompromisu między opłacalnością ekonomiczną i wymogami kształtowania przyjaznej przestrzeni.
- 8) Struktury właściwe dla docelowego użytkowania terenu (miasta, strefy aktywności gospodarczej) trzeba wprowadzać od początku, w miarę rozwoju zabudowy.
- 9) Granice jednostek przestrzennych mają być czytelne tak, aby równocześnie spełnione mogły być wymogi indywidualnej tożsamości i ponadlokalnej spójności.
- 10) Decyzje o zmianie użytkowania terenu trzeba podejmować ostrożnie, tak aby nie utracić wartości przestrzeni.

W planie ogólnym miasta Tychy uwzględniono cele i kierunki polityki przestrzennej województwa śląskiego i zasady zagospodarowania dla:

- 1) miejskiego obszaru funkcjonalnego – Metropolii Górnośląskiej;
- 2) obszarów kształtowania potencjału rozwojowego, w tym:
 - a) obszaru cennego przyrodniczo, zawierającego ostoje faunistyczne, regionalne ostoje florystyczno-mykologiczne, użytek ekologiczny Paprocany, korytarze ekologiczne,
 - b) obszaru ochrony krajobrazów kulturowych, w tym dóbr kultury współczesnej – osiedla „A”, osiedla „B”, Kościoła p.w. św. Jana Chrzyciela, Urzędu Miejskiego, Kościoła p.w. Świętego Ducha,
 - c) obszaru ochrony i kształtowania zasobów wodnych, to jest stref ochrony pośredniej i bezpośredniej ujęć wody,
 - d) obszaru ochrony udokumentowanych złóż kopalin;
- 3) obszarów funkcjonalnych szczególnego zjawiska w skali makroregionalnej, w tym:
 - a) terenów zamkniętych,
 - b) obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi;
- 4) obszarów wymagających rewitalizacji.

W procesie tworzenia planu ogólnego oraz wyboru odpowiednich stref planistycznych istotny wpływ miały zasady zagospodarowania przestrzennego dla wymienionych obszarów, zawarte w planie województwa śląskiego. Założenia, nakazujące zapewnienie wielofunkcyjności osiedli i dostępności do usług podstawowych, znajdują odzwierciedlenie w wyznaczaniu stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową na terenach, w których, w obrębie jednego obszaru, znajdują się różnorodne funkcje, w tym mieszkaniowe, usługowe, rekreacyjne i transportowe. Kolejnym kluczowym elementem była zasada koncentracji struktur przestrzennych w oparciu o istniejące układy osadnicze, mająca istotne znaczenie w wyznaczaniu stref w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy.

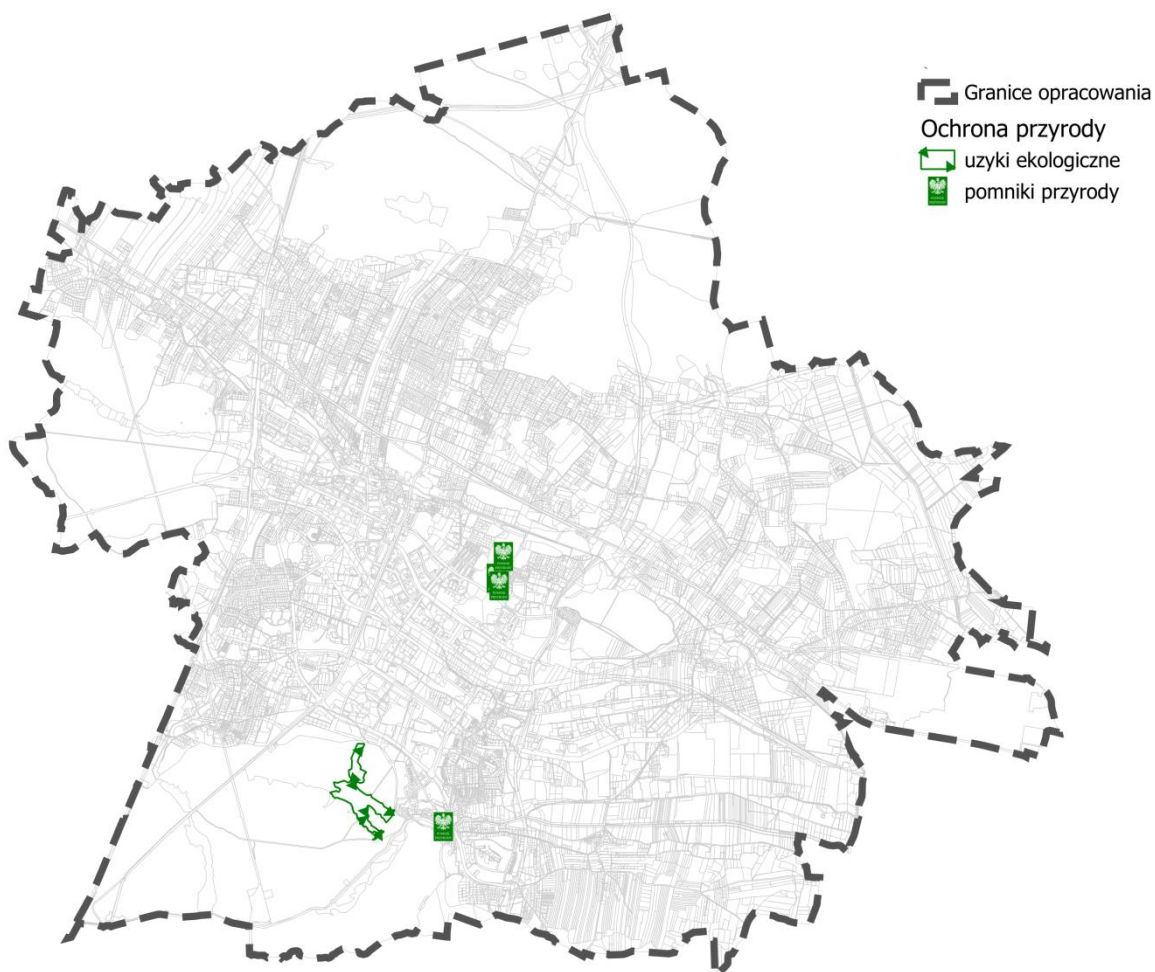
Szczególną uwagę poświęcono również ochronie krajobrazów otwartych i zapewnianiu kanałów przewietrzania, przeciwdziałających kumulacji zanieczyszczeń powietrza. W celu ochrony cennych obszarów przyrodniczych ograniczono ingerencję w korytarze ekologiczne, które są kluczowe dla migracji dzikich zwierząt oraz zachowania różnorodności biologicznej. Korytarze ekologiczne, doliny rzeczne oraz obszary przyrodniczo chronione zostały uwzględnione w planie, zachowując ich ciągłość przestrzenną i funkcjonalną.

Dodatkowo wprowadzono ochronę historycznych układów urbanistycznych oraz obiektów dziedzictwa kulturowego, w tym dóbr kultury współczesnej. W trosce o tożsamość miasta Tychy przypisano odpowiednie strefy, odrębne dla istotnych elementów krajobrazu, placów, przestrzeni publicznych i budynków, między innymi Urzędu Miasta, Kościoła p.w. Świętego Ducha oraz Kościoła p.w. św. Jana Chrzyciela.

2.3 UWARUNKOWANIA PRZESTRZENNE – OBSZARY CHRONIONE:

1) FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY

Na terenie miasta Tychy występuje jeden obszar oraz cztery obiekty, podlegające ochronie na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1478 - dalej u.o.p).



Rys. 1. Występujące na terenie miasta Tychy obszary i obiekty chronione

Obszarem chronionym jest użytek ekologiczny „Paprocany”, zlokalizowany w południowej części miasta, w sąsiedztwie Jeziora Paprociańskiego, na zachód od osiedla „W”. Objęty został ochroną prawną na podstawie Rozporządzenia Nr 7/03 Wojewody Śląskiego z dnia 4 lipca 2003 r. w sprawie uznania za użytek ekologiczny łąki, torfowiska i stawu pod nazwą „Paprocany” w gminie Tychy (Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 55 poz. 1688). Użytkiem ekologicznym objęto ok. 19 ha ekosystemu łąki, torfowiska oraz stawu, ze stanowiskami regionalnie rzadkich i ustępujących gatunków roślin. Na terenie użytku ekologicznego „Paprocany” zabrania się:

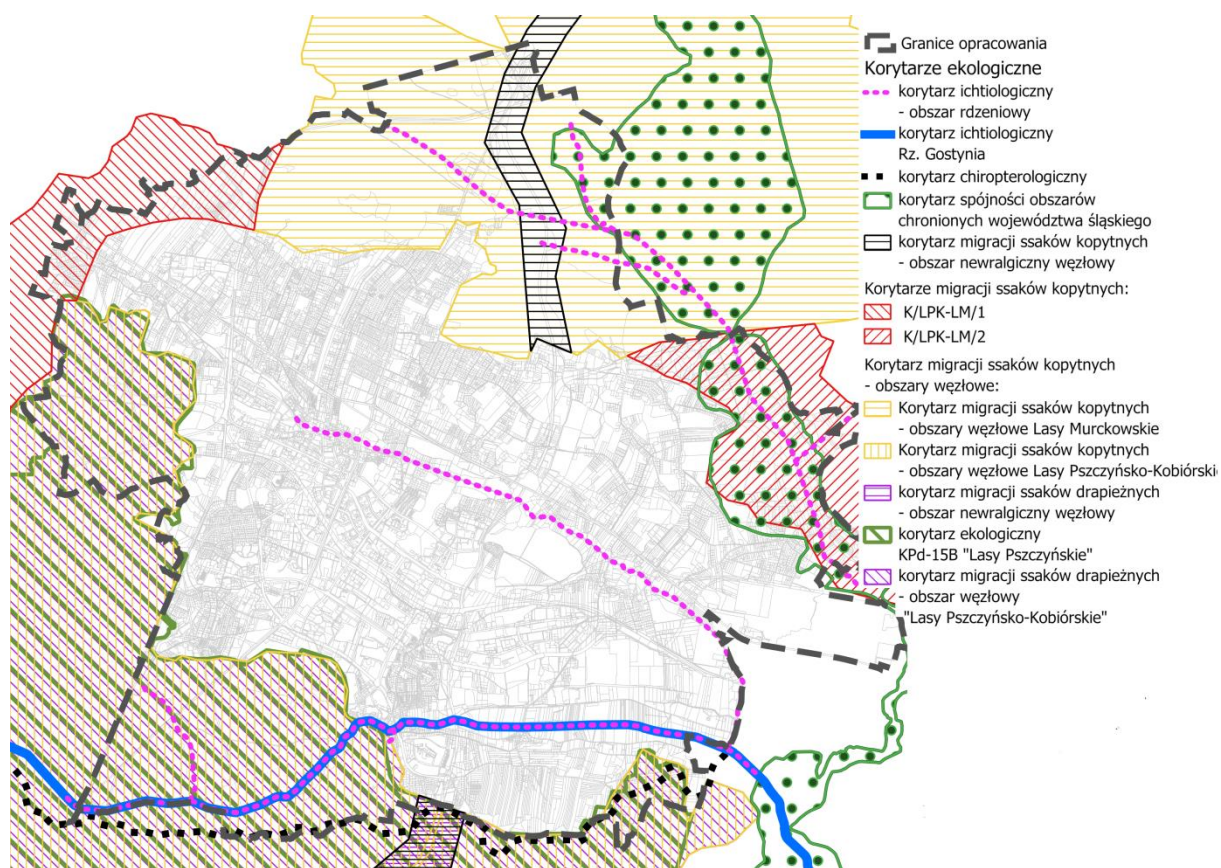
- niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, w tym wydobywania torfu,
- uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby,
- wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości,
- zaśmiecania obiektu i terenu wokół niego,
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom innym niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz gospodarki rybnej,
- likwidowania małych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych,
- budowy budynków, budowli, obiektów małej architektury i tymczasowych obiektów budowlanych, mogących mieć negatywny wpływ na obiekt chroniony lub spowodować degradację krajobrazu.

W związku z powyższym, użytek ekologiczny w całości zakwalifikowano do strefy otwartej.

W mieście Tychy znajdują się cztery pomniki przyrody ożywionej:

- lipa srebrzysta, objęta ochroną w 1963 roku, zlokalizowana w rejonie Jeziora Paprociańskiego,
- trzy dęby szypułkowe, rosnące na terenie Parku Północnego, chronione od 2024 roku.

W ogólnym planie teren, na którym rośnie chroniona lipa, został przeznaczony na strefę otwartą, natomiast Park Północny, w którym znajdują się dęby, przypisano do strefy zieleni i rekreacji.



Rys. 2. Występujące na terenie miasta Tychy korytarze ekologiczne

Dodatkowo przez obszar miasta Tychy przebiegają korytarze ekologiczne zarówno o randze krajowej jak i wojewódzkiej. Korytarze ekologiczne same w sobie nie stanowią form ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 u.o.p., jednak jako obszary umożliwiające migrację roślin, zwierząt lub grzybów, zachowanie ich ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej ma szczególne znaczenie dla ochrony środowiska. Z tego powodu Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego zakłada szereg zasad zagospodarowania dla obszarów cennych przyrodniczo, które mają na celu utrzymanie i wzmacnianie funkcji przyrodniczych korytarzy ekologicznych.

Do najistotniejszych korytarzy ekologicznych na terenie miasta należy korytarz ekologiczny Lasy Pszczyńskie (KPd-15B), obejmujący południową i zachodnią część miasta. Jest on częścią krajowego Korytarza Południowego (KPd), który jest głównym szlakiem wymiany ekologicznej w południowej Polsce. W obrębie miasta Tychy korytarz ten przebiega po terenach leśnych przeciętych drogą krajową nr 1 (ul. Beskidzką).

Na poziomie województwa śląskiego wyznaczono korytarze ekologiczne oraz obszary węzłowe:

Korytarze ekologiczne migracji ssaków kopytnych	
korytarz migracji ssaków kopytnych K/LPK-LM/1	łączący Lasy Pszczyńsko-Kobiórskie z Lasami Murckowskimi (korytarz ten obejmuje północno – zachodnią część miasta, tj. fragment dzielnicy Wilkowyje przecina doliny potoków Żwakowskiego i Browarnianego, następnie wąskim pasem zadrzewień i luźnej zabudowy pomiędzy Tychami i Mikołowem dochodzi do Lasu Gniotek)
korytarz migracji ssaków kopytnych K/LPK-LM/2	łączący wschodnią część lasów Pszczyńsko-Kobiórskich z lasami Murckowskimi (obejmuje przede wszystkim tereny rolnicze oraz fragmenty leśne, położone w rejonie wschodniej granicy miasta)
Obszary węzłowe dla ssaków kopytnych i drapieżnych	
obszar węzłowy dla ssaków kopytnych oraz obszar węzłowy dla ssaków drapieżnych „Lasy Pszczyńsko-Kobiórskie”,	obejmujący południową oraz zachodnią część miasta – w rejonie terenów leśnych

obszar węzłowy dla ssaków kopytnych „Lasy Murckowskie”,	obejmujący północną część miasta – w rejonie terenów leśnych
Korytarze spójności obszarów chronionych	
„Mleczna”	łączy ze sobą teren rezerwatu „Las Murckowski” z użytkiem ekologicznym „Stawy Jedlina” oraz obszarem Natura 2000 – Specjalnym Obszarem Ochrony Ptaków „Stawy w Brzeszczach” (obejmuje głównie tereny biologicznie czynne, w tym użytki rolnicze oraz w mniejszym stopniu tereny leśne – towarzyszące dolinie rzeki Mlecznej, w rejonie wschodniej granicy miasta)
Korytarze migracji herpetofauny	
korytarz herpetologiczny „Dolina Mlecznej”	korytarz obejmujący dolinę rzeki Mlecznej, która bierze swój początek na terenie Katowic, wraz ze zlokalizowanymi w jej rejonie stawami rekreacyjno wędkarskimi
korytarz herpetologiczny „Dolina Gostyni”	korytarz obejmujący dolinę rzeki Gostyni wraz z jej dopływami, w tym niewielkimi ciekami, przepływającymi w rejonie terenów leśnych
Korytarze migracji ichtiofauny	
korytarz ostoi ichtiofauny O-19 „Gostynia z dopływami”	obejmuje całą zlewnię Gostyni

Tabela 1. Korytarze ekologiczne i obszary węzłowe

Zagospodarowanie terenów korytarzy ekologicznych powinno zapewniać utrzymanie otwartego charakteru terenów i zachowanie ciągłości przestrzennej ekosystemów w ich obrębie, aby podtrzymać właściwe przewietrzanie obszaru miasta, stanowiąc jeden z ważnych czynników jakości środowiska zamieszkania. Zróżnicowanie warunków topoklimatycznych w Tychach nie jest znaczne. Na ogół w mieście panują sprzyjające warunki, a układ dolin sprzyja przewietrzaniu jego centralnej części. W celu zapewnienia utrzymania dobrego przewietrzania obszarów zurbanizowanych w centralnej części miasta wyznaczono strefy zieleni i rekreacji.

Wyjątek od korzystnych warunków topoklimatycznych stanowią szerokie dna dolin Mlecznej i Gostyni oraz dolnych odcinków Potoku Tyskiego (za Aleją Bielską) i Potoku Mąkołowieckiego, które są pokryte łąkami i mają płytko położone wody gruntowe. Obszary te, ze względu na wklęsłą rzeźbę terenu i dużą wilgotność, charakteryzują się mniej korzystnymi warunkami topoklimatycznymi. Występują tam częste zastoje zimnego powietrza i mgły w pogodne noce, a teren sprzyja występowaniu przymrozków radiacyjno-adwekcyjnych oraz zwiększeniu koncentracji zanieczyszczeń, co prowadzi do dłuższego utrzymywania się podwyższonych stężeń szkodliwych substancji. Z uwagi na istotne znaczenie dolin dla środowiska i krajobrazu, w planie ogólnym uwzględniono ich ochronę przed zabudową, ze względu na środowiskowe i krajobrazowe znaczenie dolin, obejmujące ochronę zasobów wodnych i ochronę przed powodzią, funkcje topoklimatyczne i przyrodnicze. Kluczowym warunkiem zachowania tych funkcji jest utrzymanie ciągłości ekosystemów poprzez pozostawienie terenów niezabudowanych i biologicznie czynnych. W związku z tym, możliwość przeznaczenia fragmentów dolin pod zabudowę jest ograniczona do minimalnego zakresu, który nie narusza zasad ochrony środowiska, zabezpieczenia przeciwpowodziowego i ogólnego bezpieczeństwa.

2) OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU

Na terenie miasta Tychy występują obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, w tym:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy.

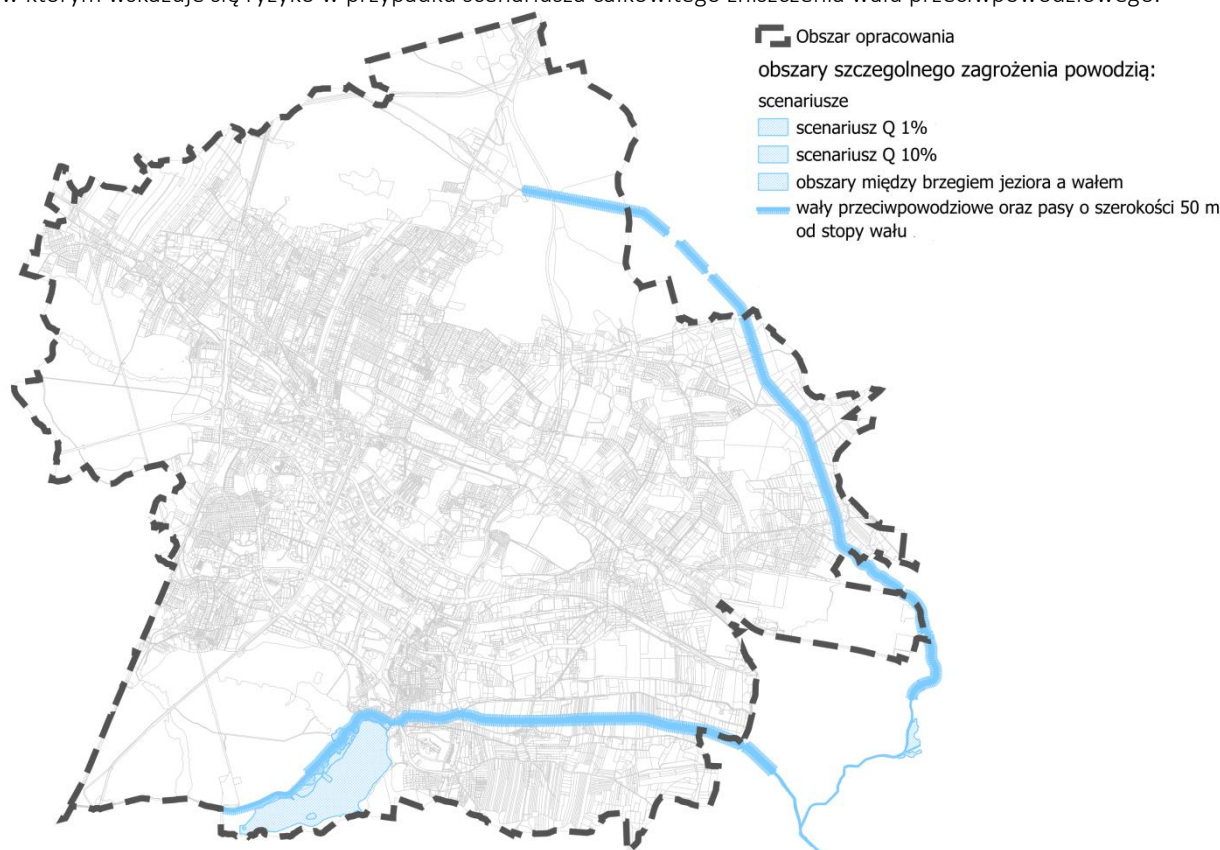
Wskazane na mapach zagrożenia i ryzyka powodziowego obszary dotyczą rzeki Gostyni i Mlecznej, gdzie obszar na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% mieści się w granicach wału przeciwpowodziowego. Natomiast tereny z prawdopodobieństwem wystąpienia powodzi średnim, wynoszącym 1%, koncentrują się powyżej Jeziora Paprociańskiego, w tym w obszarze między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym.

Informacje te pokrywają się z analizą przeszłych zjawisk powodziowych, największe zagrożenie dotyczy dolin rzek Gostyni i Mlecznej. W przypadku rzeki Gostyni fala powodziowa rozlewa się najpierw na łakach powyżej Jeziora Paprocańskiego, przedostając się do koryta Starej Gostyni i przyczyniając się do szybkiego wypełnienia rezerwy powodziowej zbiornika. Poniżej Jeziora Paprocańskiego rzeka Gostynia posiada wysoką klasę obwałowań, co pozwala przeprowadzić wody wezbraniowe do granic z Bieruniem. W przeszłości występowały jednak podtopienia terenów rolnych w Cielmicach oraz terenów mieszkaniowych w Paprocanach, zwłaszcza w rejonie ulicy Targiela. Natomiast wody rzeki Mlecznej, powodowały zalania i podtopienia dużych powierzchni otaczających ją terenów rolnych, szybka urbanizacja górnej części zlewni, w tym osiedli Makołowiec, Czudów, Wartogłowiec i Wygorzele zwiększa prawdopodobieństwo wezbrań na rzece. W przeszłości poważniejsze skutki powodzi wystąpiły także w dolinach Potoku Wilkowyjskiego, Potoku Tyskiego, Potoku Makołowieckiego i Potoku Paprocańskiego, a także wokół Jeziora Paprocańskiego.

Wały przeciwpowodziowe na terenie Tychów pełnią kluczową rolę w ochronie przed wylewaniem wód rzecznych. Z historycznych obserwacji rzeki Mlecznej i Gostyni wynika, iż wały przeciwpowodziowe skutecznie chronią doliny przed zalaniem, lecz stanowią przeszkodę w odprowadzaniu wód deszczowych, co prowadzi do podtopień terenów przylegających do wałów.

Pas o szerokości 50 metrów od stopy wału wyznaczony wzdłuż rzeki Mlecznej pozostaje w większości w strefie otwartej. Natomiast w pasie tym wzdłuż rzeki Gostyni wyznaczono strefy mieszkaniowe w terenach istniejących zabudowań oraz w obszarach, które plan miejscowy przeznaczają już na funkcje mieszkaniowe.

Prócz szczególnego zagrożenia powodzią na terenie miasta występują również obszary zagrożenia powodzią dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, $Q=0,2\%$ oraz obszar w którym wskazuje się ryzyko w przypadku scenariusza całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego.



Rys. 3. Obszary zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

3) OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

Obszar gruntów zmeliorowanych to tereny użytków rolnych, na które wywierają korzystny wpływ urządzenia melioracji wodnych. Zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087) urządzeniami melioracji wodnej są służące celom regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie, drenowania, rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych, ziemne stawy rybne, groble na obszarach nawadnianych, systemy nawodnień grawitacyjnych, systemy nawodnień ciśnieniowych. W Tychach funkcje rowów

melioracyjnych pełnią również tereny wód płynących, między innymi Potok Nowotyski i Tyski, Potok Mąkołowiec, Dopływ ze Zwierzyńca, Potok Przegon, potok Żwakowski, Rów Murckowski. Z uwagi na brak dostępnej ewidencji gruntów zmeliorowanych, na potrzeby niniejszego opracowania przyjęto, że grunty te stanowią tereny rolne i leśne wzdłuż istniejących melioracji. W planie ogólnym uwzględniono obszary gruntów zmeliorowanych poprzez wybór odpowiedniej strefy funkcjonalnej, w tym przede wszystkim strefy otwartej.

4) TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY

Na terenie miasta nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych. Ukształtowanie terenu oraz budowa geologiczna Tychów powoduje, że na naturalnych stokach nie występuje ryzyko osuwisk.

5) STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

Wody podziemne pobierane są na terenie Tychów ujęciami służącymi do zaopatrzenia w wodę dla celów socjalno-bytowych lub przemysłowych m.in. do produkcji napojów. W granicach miasta, zgodnie z informacjami przekazanymi przez Urząd Marszałkowski Województwa Śląskiego, identyfikuje się 19 czynnych ujęć wód podziemnych, 11 z nich posiada proponowane strefy ochrony.

Dodatkowo proponowana strefa ochrony – teren ochrony pośredniej, wg Dokumentacji hydrogeologicznej ustalającej zasoby eksploatacyjne wód podziemnych z utworów czwartorzędowych dla studni S-1 odwierconej na terenie Fabryki „DANONE” Sp. z o.o. w Bieruniu, obejmuje swym zasięgiem obszar we wschodniej części miasta.

W obszarze miasta stwierdzono występowanie dwóch ustanowionych stref ochrony ujęć wody:

- a) ujęcia „LAS” (ujęcie „Leśne”) ustanowionej na podstawie decyzji EK-I-7211/138/93 Wojewody Katowickiego z dnia 25.01.1995 r., zmieniającą decyzję OS-I 8623/23/77 z dnia 30 lipca 1979 r.;
- b) ujęcia „SAD” utworzona Rozporządzeniem Nr 1/2003 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach z dnia 8 kwietnia 2003 r.

W planie ogólnym uwzględniono wskazane strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej poprzez dobranie odpowiednich stref funkcjonalnych, w tym przede wszystkim strefy otwartej, a także poprzez utrzymanie ustaleń z obowiązujących planów miejscowych.

6) OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

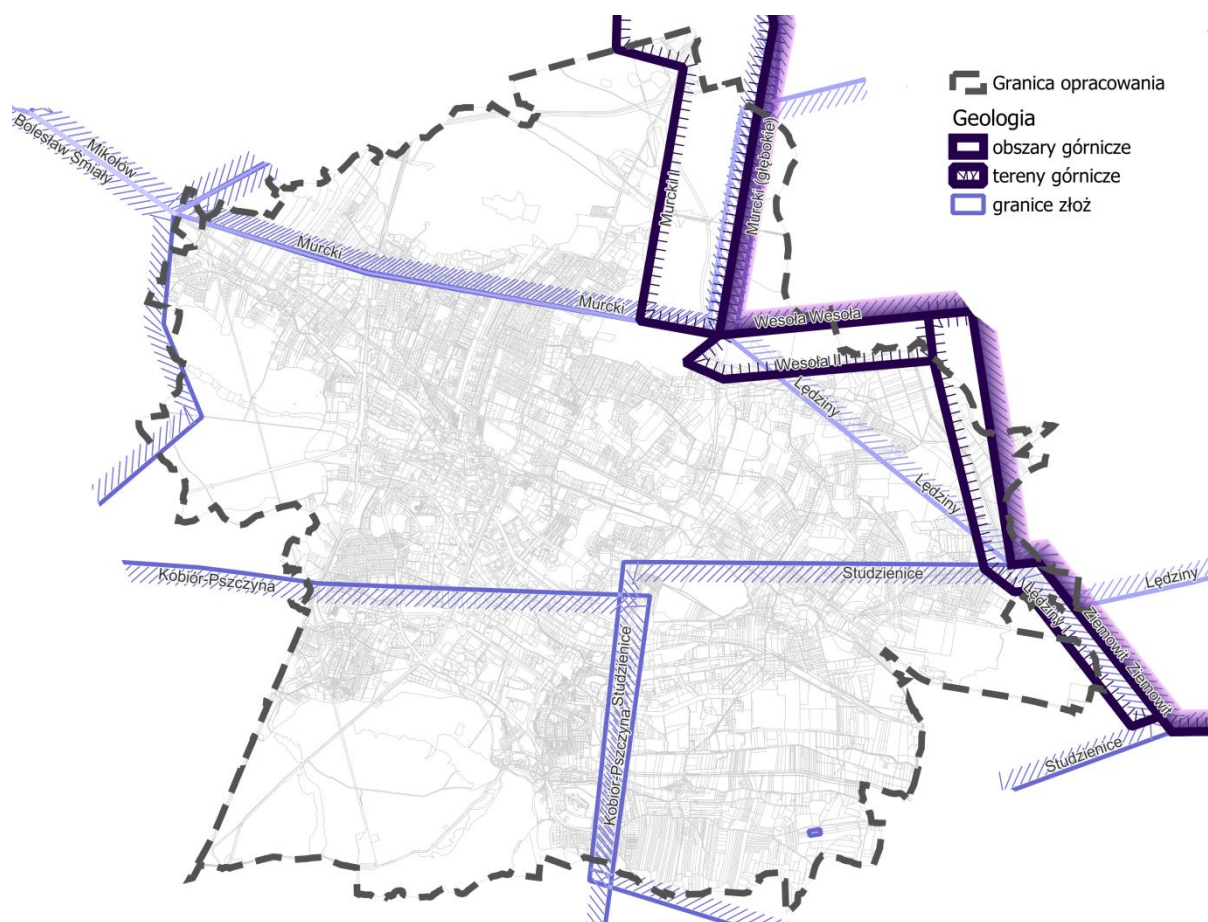
Zgodnie z Prawem wodnym obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych to obszary, na których obowiązują zakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wód, w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją. Według aktualnych danych w granicach miasta nie wskazuje się obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

7) TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI, UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZyny SUBSTANCJI

Na terenie Tychów wskazuje się granice dwóch obszarów górniczych i trzech terenów górniczych:

- a) obszar górniczy „Wesoła II” (nr w rejestrze 1/1/65a) i teren górniczy „Wesoła II” w złożu „Wesoła” (ID 350) – położone w północno-wschodniej części miasta, w rejonie Lasu Murckowskiego,
- b) obszar górniczy „Łędziny I” (nr w rejestrze 1/1/69) i teren górniczy „Łędziny I” w złożu „Ziemowit” (ID 374) – zlokalizowane na wschodnim krańcu miasta, przy granicy z Łędzinami,
- c) teren górniczy „Murcki I” w złożu „Murcki” (ID 319) – położony w północnej części miasta w rejonie Czułowa i granicy z Katowicami.

Filar ochronny to przestrzeń ustanawiana dla zabezpieczenia obiektów na powierzchni terenu przed nadmiernymi skutkami wybierania złoża. Wpływy wywoływane eksploatacją górniczą, obejmujące swoim zasięgiem powierzchnię terenu w granicach miasta Tychy, zaniknęły i obecnie przedmiotowy obszar znajduje się poza zasięgiem wpływów eksploatacji.



Rys. 4. Tereny górnicze i obszary górnicze, udokumentowane złoża kopalin

W granicach Tychów występują następujące udokumentowane złoża kopalin węgla kamiennego, metanu występującego jako kopalina towarzysząca oraz metanu występującego jako kopalina główna w złożach węgla kamiennego, a także złożo piasku:

Nazwa złoża	ID	Kopalina	Stan zagospodarowania	Zasoby geologiczne bilansowe
„Bolesław Śmiały”	ID 348	węgiel kamienny	zaniechane	402 985 tys. t
„Murcki”	ID 319	węgiel kamienny	eksploatowane	1 597 152 tys. t 10 023,46 mln m ³
„Murcki (głębokie)”	ID 6691	metan pokładów węgla	rozpoznane wstępnie	6 306,5P mln m ³
„Wesoła”	ID 350	węgiel kamienny	eksploatowane	1 628 955 tys. t 6 303,49 mln m ³
„Mikołów”	ID 8882	węgiel kamienny	rozpoznane szczegółowo	198 518 tys. t 221,37 mln m ³
„Lędziny”	ID 7101	węgiel kamienny	rozpoznane szczegółowo	63 678 tys. t 79,52 mln m ³
	ID 14011	metan pokładów węgla	rozpoznane szczegółowo	5 856,71 mln m ³ 1 192,80P mln m ³
„Ziemowit”	ID 374	węgiel kamienny metan pokładów węgla	eksploatowane	938 132 tys. t 898,5 mln m ³
„Studzienice”	ID 7389	węgiel kamienny	rozpoznane szczegółowo	327 106 tys. T
„Kobiór-Pszczyna”	ID 373	węgiel kamienny	rozpoznane wstępnie	3 063 506 tys. T
„Tyskie”	ID 14066	piaski i żwiry	rozpoznane szczegółowo	

Tabela 2. Złoża na terenie miasta Tychy

8) OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

W obszarze miasta Tychy nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

9) ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI (DZ. U. Z 2022 R. POZ. 840 ORAZ Z 2023 R. POZ. 951, 1688 I 1904), LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Miasto Tychy ma wyjątkową historię na tle innych polskich miast, jest jednym z nielicznych przykładów miast planowanego od podstaw po II wojnie światowej. Początkowo na terenie dzisiejszego miasta znajdowało się kilka wsi o rolniczym charakterze. Historia Tychów sięga 1467 roku, kiedy miejscowość ta była wzmiankowana jako wieś książęca, która od połowy XIX wieku zmieniła swój charakter na przemysłowo-rzemieślniczy, głównie za sprawą założonego w niej Browaru Książęcego. Do wybuchu II wojny światowej zabudowa miejscowości koncentrowała się w pobliżu dzisiejszych ulic Kościuszki i Damrota łączących pałac księcia i browar z kościołem parafialnym i dalej z dworcem kolejowym.

Nowy rozdział w dziejach miasta rozpoczął się 4 października 1950 roku, kiedy Prezydium Rządu Rzeczypospolitej Polskiej podjęło decyzję o rozbudowie Tychów do rangi miasta trzydziestotysięcznego w ramach realizacji planu sześcioletniego (1950–1955). W dalszej perspektywie zakładano rozwój miasta do poziomu ośrodka stutysięcznego. Tychy miały stać się drugim – po Nowej Hucie – nowym miastem socjalistycznym. W wyniku tej decyzji, 1 stycznia 1951 roku Tychom oficjalnie nadano status miasta.

Budowa Nowych Tychów rozpoczęła się już wiosną 1950 roku od realizacji Osiedla A, zaprojektowanego przez prof. Tadeusza Teodorowicza-Todorowskiego z Politechniki Śląskiej. Osiedle założono w oparciu o dwie, prostopadłe osie kompozycyjne, których przecięcie wyznaczało główny plac – dzisiaj plac świętej Anny. Stanowi ono przykład urbanistyki i architektury charakterystycznej dla nurtu socrealizmu, z symetrycznym układem przestrzennym, monumentalną architekturą i wystrojem rzeźbiarskim i zdobniczym, nawiązującym do etosu pracy robotniczej.

W 1951 roku zorganizowany został konkurs na plan nowego miasta, wygrali go urbaniści warszawscy Hanna Adamczewska i Kazimierz Wejchert. Według wygranej koncepcji opracowali plan ogólny miasta, który został zatwierdzony w 1954 roku. Plan ten był kontynuacją założeń urbanistyki socrealistycznej. Z biegiem lat, wraz ze zmianą normatywów urbanistycznych, plan ogólny zmieniał się, projektanci odeszli też od układów symetrycznych, na rzecz kompozycji bardziej swobodnej, w której skupiali się na funkcjonalności i nowoczesnych rozwiązaniach. Najważniejszym elementem pierwotnego planu, kontynuowanym w późniejszych projektach, był układ oparty o dwie osie kompozycyjne, przecinające się pod kątem 90 stopni: pierwszą był wykop z linią kolejową oraz drugą zaś – oś zielona, łącząca północne i południowe części założenia za pomocą parków i terenów zielonych. Na te dwie osie został nałożony kwadrat ulic o boku około 1 km, który tworzą dzisiejsze aleje Niepodległości i Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulice Grota Roweckiego, Armii Krajowej i Wyszyńskiego.

W latach 50. i 60. XX wieku powstawały kolejne osiedla mieszkaniowe. Osiedle B, budowane w latach 1953–1959, w większym stopniu dostosowano do ukształtowania terenu i zachowanej zabudowy, dzięki czemu miało bardziej kameralny charakter. Stanowiło także łącznik pomiędzy starą częścią Tychów, a nowymi osiedlami. Kolejnym było osiedle C, realizowane w drugiej połowie lat 50., jako pierwsze wykorzystywało elementy prefabrykowane, tj. system prefabrykacji, tzw. serię „T”. W tym samym czasie powstało również osiedle E. W kompozycji urbanistycznej tych osiedli widoczne są esowato poprowadzone ulice, punkty krystalizujące i zamknięcia widoków perspektywicznych. Szkoły, przedszkola i budynki służące opiece zostały usytuowane wewnątrz kwartałów zabudowy. Powstały wówczas interesujące założenia zabudowy mieszkaniowej, np. osiedle E3, a także interesujące obiekty użyteczności publicznej, szkoły, pawilon NOT. W latach 60. Kontynuowano budowę miasta, powstały wówczas osiedla F i D, przy budowie których wykorzystywano nowe lokalne systemy prefabrykacji, czyli „540”. Na tych osiedlach dominował układ grzebieniowy, szachownicowy i mieszany. Uzupełniano też zabudowę osiedli B, C, E o nowe budynki, często galeriowce.

Od połowy lat 60. tempo rozwoju miasta zaczęło spadać. Zabudowa zatrzymała się po północnej stronie wykopu kolejowego. Jego przekroczenie uniemożliwiały braki w infrastrukturze i uzbrojeniu terenu. Powstało także założenie części administracyjnej z budynkiem urzędu miasta i siedzibą partii, w której obecnie mieści się szkoła muzyczna. Zmiana nastąpiła w latach 70., wraz z decyzją o budowie w mieście Fabryki Samochodów Małolitrażowych (FSM), która dała impuls do kolejnej fali rozwoju. Powstały wówczas osiedla G, H, Ł i M. Zmieniono koncepcję urbanistyczną osiedla K, w centrum którego założono przestrzeń publiczną otoczoną budynkami mieszkalnymi z lokalami usługowymi w parterze, jedną pierzeję placu wyznaczał pawilon usługowy. Realizowano różnorodną zabudowę, od punktowców wieżowców, po niższe bloki, tarasowce. Rozdzielano również ruch pieszy od kołowego. Od 1973 roku nowe osiedla, z uwagi na ogólnopolskie uwarunkowania, realizowano z wykorzystaniem systemu prefabrykacji W70, czyli wielkiej płyty. Równolegle zaczynały powstawać realizacje o

nowym podejściu do projektowania, wykorzystywano w nich system W70, ale projektowano elementy urozmaicające, takie jak spadziste dachy lub ich części, wykusze, wysunięte przed lico elewacji kioski mieszczące wejścia do klatek schodowych. Układ gniazdowy zaproponowano dla osiedla H7, czyli Glinka. Tendencje te były kontynuowane w latach 80. Powstawały wtedy budynki o indywidualnym charakterze, np. Brama Słońca, a tempo budowy nowych osiedli spadło, z uwagi na kryzys społeczno-gospodarczy. Po 1989 roku nastąpił proces dogęszczania zabudowy oraz dalszej rozbudowy w kierunku południowym, w stronę Lasów Pszczyńskich. Powstawały nowe osiedla, dostosowane zmieniających się realiów ekonomicznych.

W trakcie rozwoju miasta wielokrotnie zmieniały się jego granice. Tychy stopniowo wchłaniały okoliczne miejscowości – Paprocany, Wilkowyje, Urbanowice, Jarosławice, Cielmice – a także miejscowości takie jak Bieruń, Łędziny, Imielin, Bojszowy czy Kobiór. W 1991 roku, po reformach administracyjnych, powierzchnia miasta została ograniczona z 271 km² do 81,81 km².

Dziś Tychy postrzegane są jako wyjątkowy przykład planowanego nowego miasta. Ich urbanistyczny układ i architektura są świadectwem powojennej myśli projektowej, którą należy chronić nie tylko poprzez zachowanie poszczególnych obiektów, ale przede wszystkim przez troskę o całościowy kontekst przestrzenny miasta.

W granicach miasta zlokalizowane są następujące obiekty objęte ochroną prawną, wpisane do Rejestru Zabytków:

Zabytki nieruchome					
Nr rejestru zabytków	Data wpisu	Adres	Opis	Okres	Zakres ochrony
A/670/66	01.02.1996 r.	Mikołowska 5	Zespół browarny - Browar Książęcy	XVII w., przebudowa: 1861-1914, międzywojenna, współczesna	ochrona w granicach ogrodzenia (wg mapy WKZ) wraz z zielenią
671/66	28.05.1966 r.	Damrota 60	Kościół Parafialny pod wezwaniem św. Marii Magdaleny - teren	XVIII w. - część wieży, partie nawy, rozbudowany w XX w.	w granicach ogrodzenia (brak mapy w rejestrze WKZ), ochrona z wnętrzami
1296/83	13.01.1983 r.	Katowicka 2	Zespół pałacowo – parkowy	z XVIII w., przebudowany w XIX w.	ochrona w granicach ogrodzenia (wg mapy WKZ) wraz z zielenią
A/1427/91	10.07.1991 r.	Nad Jeziorem 44	Zespół zabudowy Huty Paprockiej	XVIII w., do 1872r.	ochrona w granicach wg mapy WKZ
A/1527/93	30.04.1993 r.	Damrota 41	Bank - pierwotnie budynek mieszkalny	początek XX w., manieryzm niderlandzki	ochrona w granicach działki, ogród z relikami kompozycji
A/80/03	28.02.2003 r.	Browarowa 7	Zespół zabudowy dawnego Browaru Obywatelskiego	1896-97r., 1914-20r., lata 1930-te	ochrona w granicach ogrodzenia (wg mapy WKZ)
A/589/2019	18.12.2019 r.	Myśliwska 43	Kościół pw. Ducha Świętego	1978-1982	kościół, dzwonnica wraz z otoczeniem
A/593/2020	17.01.2020 r.	Starokościelna 32	Budynek dawnego młyna	1906-1910	budynek w obrysie murów zewnętrznych

A/1518/25	11.02.2025 r.	Nad Jeziorem 1a	Trzy budynki dawnego Ośrodka Wczasów Niedzielných		w obrysie ścian zewnątrznych
Zabytki ruchome – Krzyże i kapliczki					
Nr rejestru zabytków	Data wpisu	Adres	Opis		
B/491/74	30.08.1974	Nowokościelna 62	Krzyż przydrożny z kamienia		
B/490/74	30.08.1974	Biblioteczna 13	Krzyż przydrożny z kamienia		
B/422/73	15.07.1973	Paprocańska 83	Krzyż przydrożny z kamienia		
B/405/73	28.05.1973	Jedności /Bieruńska	Krzyż przydrożny z kamienia		
B/404/73	28.05.1973	Bieruńska 9	Krzyż przydrożny z kamienia		
B/432/73	27.08.1973	Cielmicka	Krzyż przydrożny z kamienia		
B/433/73	27.08.1973	zbieg ulic Urbanowickiej i Serdecznej	Krzyż przydrożny z kamienia		
B/431/73	27.08.1973	Oświęcimska	Krzyż przydrożny z kamienia		
B/475/74	30.08.1974	Oświęcimska	Krzyż przydrożny z kamienia		
B/434/73	27.08.1973	Mysłowicka 22	Krzyż przydrożny z kamienia		
B/435/73	27.08.1973	Mysłowicka 67	Krzyż przydrożny z kamienia		
B/465/73	5.11.1973 r.	Damrota, Parafia pw św. Marii Magdaleny	Figura św. Jana Nepomucena		
Zabytki ruchome – Rzeźby					
Nr rejestru zabytków	Adres		Opis		
B/514/2024	pl. Św. Anny		Murarka		
B/514/2024	Wojska Polskiego		Górnika		
B/514/2024	Wojska Polskiego		Hutnika		
B/514/2024	Andersa		Matka z dzieckiem		
B/515/2024	Budowlanych		Chłopcy z gęsiami		
B/516/2024	Elfów 56		Matka z dzieckiem		
B/516/2024	Elfów 56		Matka z dziećmi		
B/517/2024	Przed szkołą nr 37		Karolinka		
Zabytki ruchome – Mozaiki					
Nr rejestru zabytków	Adres		Obiekt		
B/520/2024	Niepodległości 40		Mozaika Ściana wewnętrzna lokalu		

B/518/2024	Elfów 62	Mozaika Ściana wewnętrzna szkoły
B/519/2024.	Fitelberga 8	Mozaika Ogrodzenie Szkoły Podstawowej Nr 18
B/513/2024	Begonii 5	Mozaika Ściana wewnętrzna szkoły
B/513/2024	Begonii 5	Mozaiki cztery Ściany wiatrołapów szkoły
B/287/14	Bielska 100	Mozaika

Tabela 3. Obiekty objęte ochroną prawną wpisane do Rejestru Zabytków

W Wojewódzkiej Ewidencji zabytków dodatkowo ujęte są zabytki ruchome:

- Mozaiki - Miejska Biblioteka Publiczna w Tychach, ul. Dąbrowskiego 5,
- Mozaiki – Spółdzielnia Mieszkaniowa "Oskard", ul. H. Dąbrowskiego 39,
- Mozaiki - Teatr Mały ul. Ks. Kard. A. Hłonda 1,
- Mozaiki - Pawilon Handlowo-Usługowy ul. Kard. S. Wyszyńskiego 27,
- Krzyż drewniany przydrożny – ul. Mąkołowska 146,
- Figura Chrystusa – ul. Paprociańska 144,
- Krzyż przydrożny kamienny – ul. Skalna 91,
- Krzyż przydrożny kamienny – ul. Mikołowska 227,
- Krzyż przydrożny kamienny – ul. Urbanowicka 52,
- Krzyż przydrożny kamienny – ul. Hutnicza 45,
- Krzyż przydrożny kamienny – ul. Strzelecka (Jankowicka 4),
- Krzyż przydrożny kamienny – ul. Grota-Roweckiego 55,
- Krzyż przydrożny kamienny – ul. Jana Pawła II 30,
- Kapliczka słupowa – ul. Nowokościelna 19,
- Krzyż przydrożny kamienny – Rybna przy stawach,
- Krzyż przydrożny kamienny – ul. Jaroszwicka 143,
- Krzyż przydrożny kamienny – ul. Mikołowska 236-8,
- Krzyż przydrożny kamienny – ul. Mikołowska 159,
- Krzyż przydrożny kamienny – ul. Dzwonkowa 17,
- Krzyż przydrożny kamienny – ul. Jeżynowa 26,
- Kapliczka słupowa – ul. Żorska 70,
- Krzyż drewniany – ul. Batorego 73.

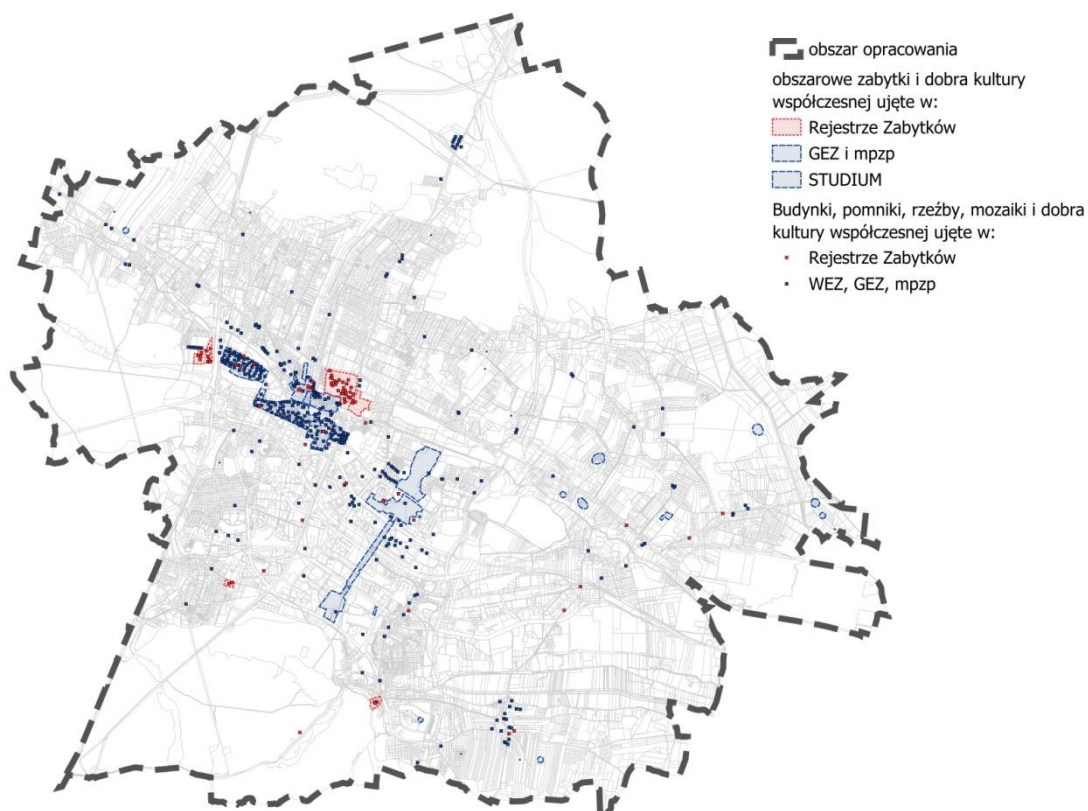
Miasto Tychy prowadzi Gminną Ewidencję Zabytków (Zarządzenia Nr 0050/209/13 Prezydenta Miasta Tychy z dnia 2 września 2013 r. dotyczącego utworzenia Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Tychy zmienione Zarządzeniem Nr 0050/379/17 Prezydenta Miasta Tychy z dnia 19 grudnia 2017 r.), w której to ujęto:

- a) zabytki nieruchome objęte ochroną prawną przez wpis do Rejestru Zabytków,
- b) dzieła architektury i budownictwa o wartości zabytkowej położone w granicach następujących obszarów: Osiedle robotnicze – ul. Browarowa, Osiedle robotnicze Zakładu Celulozy i Papieru, Zakład Celulozy i Papieru, Osiedle A, Osiedle B, Stare Tychy, Cielmice,
- c) dzieła architektury i budownictwa o wartości zabytkowej – budynki indywidualne,
- d) nieruchomości, w których usytuowane są mozaiki pochodzące z lat 60' i 70' XX w.,
- e) zabytkowe cmentarze,
- f) stanowiska archeologiczne:
 - 102-47/3, Cielmice, osada, ślady osadnictwa - późno średniowieczny, nowożytny,
 - 102-47/2, Cielmice, ślad osadnictwa - późno średniowieczny, nowożytny,
 - 100-47/17, Czulów, ślad osadnictwa - późno średniowieczny XIV-XV w.,
 - 101-48/2, Jaroszwice, ślad osadnictwa - nieokreślone pradzieje, osada wiejska - okres nowożytny,

- 101-48/3, Jaroszwice, punkt osadniczy - nieokreślone prądzieje, ślad osadnictwa - wczesno średniowieczny, punkt osadniczy – nowożytny,
- 101-48/4, Jaroszwice, ślad osadnictwa - epoka miedzi,
- 101-48/5, Jaroszwice, ślad osadnictwa - epoka kamienia,
- 101-48/1, Jaroszwice, ślad osadnictwa - nieokreślone prądzieje, osada wiejska - okres nowożytny,
- 100-47/16, Mąkołowice, ślad osadnictwa - nowożytny XVI-XVII w.,
- 101-47/1, Stare Tychy, ślad osadnictwa - średniowieczny XIV w.,
- 101-47/2, Suble, ślad osadnictwa - późno średniowieczny XV w., nowożytny XVI-XVII w.,
- 101-48/14, Urbanowice, ślad osadnictwa - nieokreślone prądzieje,
- 101-48/13, Urbanowice, ślad osadnictwa - późno średniowieczny, punkt osadniczy – nowożytny,
- 101-47/4, Wartogłowice, ślad osadnictwa - nowożytny XVI-XVII w.,
- 101-47/3, Wartogłowice, ślad osadnictwa - nowożytny XVI-XVII w.,
- 101-47/5, Wartogłowice, ślad osadnictwa - późno średniowieczny, ślad osadnictwa - nowożytny XVI-XVII w.,
- 100-47/14, Wilkowyje, ślad osadnictwa - późno średniowieczny XIV-XV w.,
- 100-47/15, Wilkowyje, osada, ślady osadnictwa - nowożytne XVI-XVII w.,
- 102-47/4, Cielmice, ślad osadnictwa – epoka kamienia, ślad osadnictwa późnośredniowieczny, nowożytny,
- 101-47/6, Stare Tychy, ślad osadnictwa – paleolit środkowy,
- 102-47/1, Paprocany, cmentarzysko wczesnośredniowieczne i pojedynczy neolityczny pochówek.

Dodatkowo część miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zawiera chronione na mocy planu: nieruchomości i zabytki ruchome, a także dobra kultury współczesnej i strefy ochrony konserwatorskiej zespołów urbanistycznych.

W planie ogólnym uwzględniono wskazane zabytki objęte formami ochrony, ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej, poprzez dobranie odpowiednich stref funkcjonalnych oraz wskaźników zagospodarowania terenu.



Rys. 5. Występujące na terenie miasta Zabytki objęte formami ochrony, ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

Obok zabytków objętych ochroną, na obszarze miasta istnieje szereg innych układów urbanistycznych, zespołów zabytkowych oraz obiektów posiadających wartość historyczną i kulturową, w tym Dobra Kultury Współczesnej, które rekomenduje się do objęcia ochroną w planach miejscowych, w tym:

1. Układy urbanistyczne, ruralistyczne i przemysłowe:
 - a) Fragmenty zespołu zabudowy Starych Tychów - ochrona układu urbanistycznego i wskazanych budynków wraz z otoczeniem (układ historyczny)
 - b) Osiedle A (socrealistyczne) - ochrona układu urbanistycznego i zespołu budynków wraz z zielenią
 - c) Osiedle B (socrealistyczne) - zespół zabudowy, ochrona układu urbanistycznego i wskazanych budynków z zielenią
 - d) Osiedle C (socrealistyczne) - fragmenty zespołu zabudowy, ochrona układu urbanistycznego i wskazanych budynków z zielenią
 - e) Zespół wsi Cielmice - ochrona układu ruralistycznego i wskazanych budynków wraz z otoczeniem
 - f) Zabytkowy zespół przemysłu - Browar Obywatelski z Osiedlem, zespołem zieleni i przedpołem widokowym
 - g) Fragment kompozycji urbanistycznej „Oś Zielona”, łączący Park Północny i park Niepodległości z Parkiem Północnym,
2. Zespoły budowlane:
 - a) Osiedle robotnicze Browaru Obywatelskiego – budynki
 - b) Osiedle A - budynki socrealistyczne
 - c) Osiedle robotnicze Zakład Celulozy i Papieru – budynki
 - d) Osiedle mieszkaniowe domków jednorodzinnych przy ulicy Norwida (Stare Tychy) – budynki
 - e) Osiedle B - budynki socrealistyczne
 - f) Osiedle C - budynki socrealistyczne
3. Dobra Kultury Współczesnej – budynki, elementy rzeźbiarskie, place:
 - a) budynek usługowy (ul. Stefana Grota-Roweckiego 43)
 - b) budynek kościoła z 1957 r. p.w. św. Jana Chrzciciela (ul. Mikołaja Kopernika 7)
 - c) budynek mieszkalny (ul. Henryka Dąbrowskiego 43)
 - d) budynek mieszkalny (ul. Henryka Dąbrowskiego 5)
 - e) budynek przedszkola (Al. Niepodległości 154)
 - f) budynek usługowy (Al. Niepodległości 40)
 - g) budynek usługowy (Al. Niepodległości 56-58)
 - h) budynek usługowy (Al. Niepodległości 60)
 - i) budynek mieszkalny (Aleja Bielska 80-82)
 - j) Dworzec na przystanku kolejowym Tychy Zachodnie (ul. Czeresniowa 6)
 - k) budynek mieszkalny (ul. Czysa 31-35)
 - l) budynek mieszkalny (ul. Grota-Roweckiego 42-44)
 - m) budynek stadionu zimowego (ul. Generała Ch. de Gaulle'a 2)
 - n) budynek Teatru Małego (ul. Księdza Kardynała Augusta Hlonda 1)
 - o) garaż (okolice ul. Cyganerii 10)
 - p) budynek Kościoła p.w. błogosławionej Karoliny Kózkówny (ul. Księdza Tischnera 50)
 - q) budynek kościoła pw. Św. Jadwigi Śląskiej (ul. Żwakowska 65)
 - r) budynek wielorodzinny (ul. Stefana Grota-Roweckiego 31)
 - s) budynek wielorodzinny (ul. Stefana Grota-Roweckiego 35)
 - t) budynek wielorodzinny (ul. Alberta Einsteina 3)
 - u) budynek wielorodzinny (ul. Alberta Einsteina 4)
 - v) budynek wielorodzinny (ul. Alberta Einsteina 7)
 - w) budynek wielorodzinny (ul. Alberta Einsteina 8)
 - x) budynek wielorodzinny (ul. Ewarysta Estkowskiego 3)

- y) budynek wielorodzinny (ul. Ewarysta Estkowskiego 4)
- z) budynek wielorodzinny (ul. Ewarysta Estkowskiego 7)
- aa) budynek wielorodzinny (ul. Ewarysta Estkowskiego 8)
- bb) budynek wielorodzinny (ul. Józefa Elsnera 3)
- cc) budynek wielorodzinny (ul. Józefa Elsnera 4)
- dd) pawilon usługowy, dawny budynek klubu Naczelnej Organizacji Technicznej (ul. Edukacji 15)
- ee) Brama Słońca (ul. Romana Dmowskiego 31-33)
- ff) Siedziba Urzędu Miasta Tychy (Al. Niepodległości 49)
- gg) Szkoła Muzyczna (Al. Niepodległości 53)
- hh) Technikum Budowlane z łupiną nad wejściem (ul. Edukacji 11)
- ii) Technikum nr 2 w Tychach (ul. Elfów 9)
- jj) Zespół banków (Al. Niepodległości 55)
- kk) Plac Baczyńskiego
- ll) Plac Św. Anny
- mm) Park Miejski Solidarności
- nn) Park Południowy
- oo) Park Północny
- pp) "Lampa górnicza"
- qq) figura Stefana Alojza na Skwerze Starego Alojza
- rr) popiersie Generała Stefana Grota-Roweckiego; ul. Grota-Roweckiego 51
- ss) 13 rzeźb / elementów rzeźbiarskich (na Os. D lub G - Przeplotnie „Żubr” 4 szt, Kosmosonda, Rzeźba abstrakcyjna przy ul. Dąbrowskiego, Doznania kosmiczne, Hokeista, 4 rzeźby animalistyczne, Rzeźbiarskie formy zabawowe na os. G),
- tt) 2 rzeźby abstrakcyjne na os. F,
- uu) Kosmolot II, rzeźba abstrakcyjna na os. M.
- vv) Pomnik Walki i Pracy
- ww) Rzeźba "Niedźwiadki"
- xx) I Liceum Ogólnokształcące im. Leona Kruczkowskiego (ul. Janusza Korczaka 6)
- yy) Dworzec kolejowy (ul. Generała Andersa 19)
- zz) III Liceum Ogólnokształcące (ul. Elfów 62)
- aaa) Szkoła Podstawowa nr 21 (ul. Młodzieżowa 7)
- bbb) Szkoła Podstawowa nr 7 (ul. Lwa Tołstoja 1)
- ccc) Kościół pw. św. Krzysztofa (ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 1)
- ddd) Kościół ewangelicko-augsburski ap. Piotra i Pawła (ul. Biskupa Burschego 20)
- eee) Kościół pw. Św. Maksymiliana Kolbego (ul. Zbawiciela 1)

10) OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE

Na podstawie ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120), stwierdzono brak obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych.

11) TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

W oparciu o Decyzję Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. MI z 2020 r. poz. 38 z późn. zm.) zidentyfikowano działki ewidencyjne określające granicę terenów zamkniętych w Tychach, przez które przebiegają linie kolejowe. W planie ogólnym uwzględniono wskazane obszary poprzez dobranie odpowiedniej strefy funkcjonalnej, w tym przede wszystkim poprzez wskazanie strefy komunikacyjnej lub innej wnioskowanej przez Polskie Koleje Państwowe S.A.

12) OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

Obszary ograniczonego użytkowania wprowadza się wokół prowadzonej działalności, kiedy brak jest możliwości dotrzymania standardów jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu, mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych. Obszar ograniczonego użytkowania może zostać utworzony tylko dla niektórych obiektów, takich jak: oczyszczalnia ścieków, składowisko odpadów komunalnych, kompostownia, trasa komunikacyjna, lotnisko, linia i stacja elektroenergetyczna, instalacja radiokomunikacyjna, radionawigacyjna i radiolokacyjna. Na podstawie p.o.ś. obszary takie zatwierdza Sejmik Województwa w drodze Uchwały. Na obszarze miasta Tychy nie stwierdzono obszarów ograniczonego użytkowania.

13) OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Większość terenów w przeszłości pozbawionych możliwości pełnienia określonych funkcji użytkowych została zrehabilitowana (głównie technicznie) i w różnym stopniu przywrócona do poprzedniego stanu lub przystosowana do pełnienia nowych funkcji. W przypadku niektórych terenów nastąpiła ich samoczynna renaturalizacja i pełnią one obecnie istotną rolę w strukturze przyrodniczej miasta.

Rekultywowane wysypisko odpadów komunalnych w Urbanowicach zostało w planie ogólnym włączone do strefy otwartej.

Ważnymi elementami rekultywacyjnym są działania adaptacyjne do zmian klimatu. Plan adaptacji miasta Tychy do zmian klimatu do roku 2030 przewiduje działania techniczne, które będą przyczyniać się do wzrostu różnorodności biologicznej miasta, poprzez zazielenianie podwórek i placów, wprowadzanie parków kieszonkowych czy zielonobłękitnej infrastruktury do przestrzeni miejskiej.

Jednym z założeń dokumentu jest rekultywacja Jeziora Paprociańskiego, zakładający poprawę bilansu wodnego i zwiększenie retencji jeziornej i korytowej zlewni a także poprawę jakości wody.

Plan zakłada również przebudowę wału przeciwpowodziowego na rzece Gostyni, w dzielnicach Urbanowice i Cielmice, co ma na celu utrzymanie w prawidłowym stanie urządzeń melioracyjnych oraz naturalną stabilizację rzek.

W planie ogólnym miasta Tychy strefą otwartą objęto obszary cenne przyrodniczo, w tym Jezioro Paprociańskie oraz w miarę możliwości doliny potoków.

14) OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

W 2023 roku zakończyła się realizacja 7-letniego *Programu Rewitalizacji dla miasta Tychy do 2023 roku (PRT)*. Plan zakładał rewitalizację osiedli A, H i Ł, O oraz Czuliów Osada, z zamierzeniem wsparcia w profilaktyce i rozwiązaniu problemów społecznych ludności zamieszkującej obszary rewitalizacji oraz długofalowe przeciwdziałanie kumulacji niekorzystnych zjawisk społecznych. Program miał na celu również podniesienie poziomu aktywności gospodarczej mieszkańców oraz zwiększenie walorów funkcjonalno-przestrzennych obszaru rewitalizacji.

Zrealizowano projekty infrastrukturalne, m.in. renowacja osiedla A, utworzenie Centrum Usług Społecznościowych dla seniorów, termomodernizacja i zagospodarowanie dzielnicy Osada. Podjęto również działania mające na celu ożywienie społeczno-kulturalne rewitalizowanych obszarów. Dla mieszkańców zorganizowano szereg wydarzeń dostosowanych do ich wieku, zainteresowań i potrzeb, m.in. Potańcówki na osiedlu A, wydarzenia sportowe w dzielnicy Osada, Klub Rodzica, Klub Mam i Malucha, Mlekokoteka, plenery malarskie, zajęcia tematyczne dla dzieci i młodzieży, gry terenowe, warsztaty teatralne. Z oferty mogli również skorzystać tacy seniorzy, dla których przewidziano zajęcia rozwijające, sportowo-rekreacyjne i integracyjne, Narodowe Czytanie, wycieczki krajoznawcze, spotkania z ekspertami, terapię zajęciową, imprezy okolicznościowe.

Ważną rolę w rewitalizacji miasta Tychy odgrywa coroczny budżet obywatelski, na bazie którego na bieżąco są wdrażane projekty i programy inicjowane przez mieszkańców. Przykładowo projekt "Zielone Podwórka" przyniósł wymierne efekty, w postaci zagospodarowania skwerów i przestrzeni międzyblokowych w atrakcyjne tereny zielone.

W planie ogólnym miasta podkreślono strefą zieleni i rekreacji funkcje ważnych placów i skwerów w mieście. Podobną strefę zaproponowano dla głównych pasów zieleni i ciągów komunikacji pieszej (np. wzdłuż wykopu kolejowego).

15) OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ

Zgodnie Uchwałą nr VII/3/4/2024 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 10 czerwca 2024 r. w sprawie przyjęcia „Programu ochrony środowiska przed hałasem dla województwa śląskiego”. Na terenie miasta Tychy nie zostały wyznaczone obszary ciche.

16) GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE

Na terenie miasta Tychy występują użytki rolne klas IIIa i IIIb (dane ze zbioru Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej).

Obszary użytkowane rolniczo (pola uprawne i łąki) są ważnym elementem struktury przyrodniczej miasta. Tworzą mozaikowate kompleksy z zakrzewieniami, enklawami leśnymi i zbiorowiskami podmokłymi, cechujące się znacznym zróżnicowaniem fitocenoz ze strefami ekotonalnymi, gwarantującymi bytowanie płazów i gadów oraz niezbędne do funkcjonowania korytarzy ekologicznych (zwłaszcza dla dużych ssaków drapieżnych i ssaków kopytnych, umożliwiających połączenie Lasów Pszczyńsko-Kobiórskich z Murckowskimi).

Łąki, pastwiska i zbiorowiska ziołoroślowe występują głównie w dolinach Gostyni i Mlecznej, a także Potoku Tyskiego i mniejszych cieków. Siedliska te cechują się znaczną lub średnią żyznością oraz korzystnymi warunkami wodnymi (siedliska świeże lub wilgotne), zajmowane były dawniej przez lasy łęgowe i grądowe.

W otulinie lasów oraz w głębi gruntów rolnych, zwłaszcza nieużytkowanych, występują w różnych stadiach sukcesji zadrzewienia i zarośla w postaci kęp lub pasów.

Grunty rolne w Tychach cechują się na ogół przeciętnymi walorami bonitacyjnymi. Najlepsze kompleksy rolne (pszenny dobry i żytni bardzo dobry) występują w pasie od Wilkowyj po Urbanowice, pomiędzy dolinami Potoku Tyskiego a Mlecznej i jej dopływów.

Na terenie miasta dominują gleby IV klasy, z przewagą gruntów ornych klasy IVa. Większość gruntów oznaczonych w ewidencji jako rolne jest w dalszym ciągu użytkowane rolniczo. W środkowej części miasta grunty rolne są niewielkie i rozproszone, związane w większości z ogrodami działkowymi.

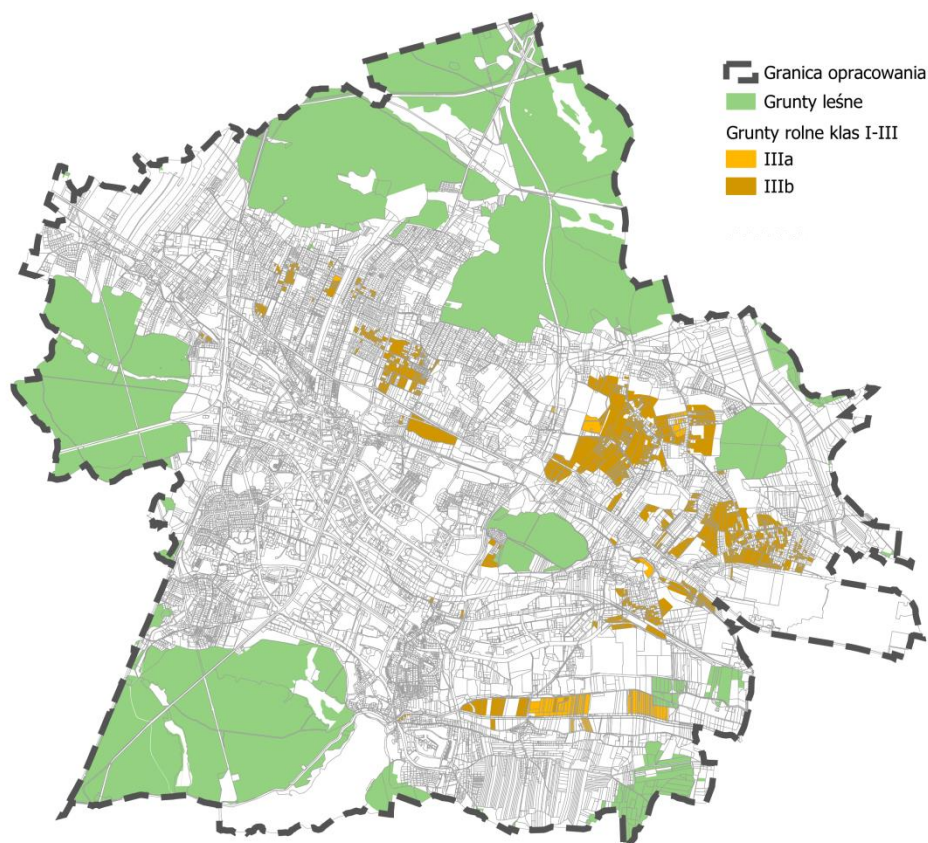
We fragmentach miasta, w których intensywnie rozwija się zabudowa mieszkaniowa, grunty rolne są rozczłonkowane, w znacznej mierze odłogowane, a rolnictwo zanika (Żwaków, Mąkołowiec, Czułów). W mniejszym stopniu zjawiska te występują także w Wilkowyjach i Wartogłowcu, gdzie zachowały się jeszcze dość znaczne, zwarte kompleksy gruntów rolnych.

Grunty rolne klasy III w Tychach zajmują 2,95 km². Występują w przeważającej części we wschodniej części miasta (Wygorzele, Jaroszwice, Urbanowice) i w Cielmicach, gdzie rolnictwo nadal odgrywa istotną rolę. Występują tu zwarte kompleksy gruntów rolnych, stanowiących podstawę funkcjonowania wielu gospodarstw rolnych.

W planie ogólnym obszary te w większości objęte zostały strefą otwartą, z zamierzeniem zakazu zabudowy oraz ochrony wartości przyrodniczych opisanych powyżej.

Duża część zawiera się w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Ma to miejsce szczególnie w północnych dzielnicach miasta (Czułów, Jaroszwice), gdzie intensywnie rozwijająca się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w ostatnich latach stopniowo wypiera przeznaczenie rolnicze. Grunty rolne sporadycznie objęte są obszarem strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, gdyż jeśli nie są one przeznaczone pod zmienioną funkcję, stanowią najczęściej tereny niezabudowane i nieprzeznaczone do tego typu zainwestowania.

W nielicznych przypadkach grunty te zostały objęte innymi strefami (SW, SU, SP), zależnie od istniejącego i planowanego zagospodarowania terenu.



Rys. 6. Występujące na terenie miasta Tychy grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

Powierzchnia lasów w mieście Tychy wynosi 2330,96 ha (dane GUS, Bank Danych Lokalnych).

Grunty leśne, o których mowa w załącznik nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 219), zaliczane do lasów wg ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1356, z późn. zm.). zajmują 22,96 km² i stanowią przeszło 28% powierzchni miasta Tychy.

W obszarach lasów po za użytkami leśnymi Ls pojawiają się również fragmenty użytków Ł, N, Ps, R, Ti.

Na terenie miasta Tychy nie występują lasy, o których mowa w art. 2 ust. 2 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995 o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82).

Lasy stanowią pozostałość dawnej Puszczy Śląskiej i obejmują fragmenty dwóch dużych kompleksów leśnych - na północy Lasów Panewnicko-Murckowskich, na południu - Lasów Kobiórsko-Pszczczyńskich, a także kilka mniejszych, izolowanych kompleksów na terenie Wygorzela oraz Urbanowic.

Pod względem własnościowym dominują lasy Skarbu Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe. Lasy te wchodzą po połowie w skład nadleśnictw Katowice i Kobiór. Ponadto, na terenie miasta znajdują się lasy stanowiące własność gminy oraz lasy prywatne (pod nadzorem nadleśnictwa Kobiór).

Podstawą prowadzenia gospodarki leśnej na terenie miasta Tychy jest:

- Plan urządzenia lasu Nadleśnictwa Katowice na okres gospodarczy od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2029 r., zatwierdzony decyzją Ministra Środowiska (znak DL-WGL.4100.34.2020 z dnia 01.10.2020 r.);
- Plan urządzenia lasu Nadleśnictwa Kobiór na okres gospodarczy od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2032 r., zatwierdzony decyzją Ministra Klimatu i Środowiska (znak DL-WGL.8100.16.2023.ŁP z dnia 21.06.2023 r.).

Lasy są najbogatszymi i najbardziej stabilnymi ekosystemami w granicach miasta. Zgodnie z danymi prezentowanymi w ramach Planu Urządzenia Lasu Nadleśnictwa Katowice i Nadleśnictwa Kobiór w lasach dominują zbiorowiska borowe (bagienny bor trzcinikowy i kontynentalny bor mieszany, rzadziej występuje bor świeży, śródładowy bor wilgotny i sosnowy bor bagienny), natomiast dominującym gatunkiem drzewostanu jest sosna zwyczajna, w mniejszym stopniu dąb oraz brzoza.

Lasy na terenie miasta Tychy posiadają status lasów ochronnych, w tym zostały zaliczone do kategorii ochronności: lasów ochronnych w miastach i wokół miast, lasów uszkodzonych na skutek działalności przemysłu oraz lasów wodochronnych.

Jak wykazano powyżej, zbiorowiska leśne na obszarze Tychów, stanowią lasy gospodarcze, gdzie prowadzona jest gospodarka leśna. W południowej części miasta, powierzchnie leśne, pozostają w zasięgu obszaru chronionego, tj. użytku ekologicznego Papcocy. Zbiorowiska leśne, pełnią na terenie miasta przede wszystkim istotną rolę ekosystemową oraz krajobrazową, ale również są miejscami służącymi rekreacji dla mieszkańców miasta i regionu. Wśród tych siedlisk najbardziej rozpowszechnione są śródlądowe kwaśne dąbrowy. Zgodnie z metodyką inwentaryzacji leśnych siedlisk przyrodniczych Natura 2000 w Lasach Państwowych odpowiadają one pomorskiemu kwaśnemu lasowi brzoźowo-dębowemu (*Betulo-Quercetum*). Często występują też łąki dębowo- -wiązowo-jesionowe (Leśnictwo Czułów) oraz łąki dębowe i żyzne buczyny (Leśnictwo Żwaków). Zbiorowiska nieleśne (dane dla Nadleśnictwa Katowice) reprezentują: starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne ze zbiorowiskami *Nymphaea*, *Potamogeton*, niżowe i gorskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie (*Arrhenatherion elatioris*), torfowiska przejściowe i trzęsawiska (przeważnie z roślinnością z *Scheuchzeria- Caricetea*) oraz niewielki fragment torfowiska zasadowego o charakterze młak, turzycowisk i mechowisk.

W planie ogólnym grunty leśne niemalże w całości objęte zostały strefą otwartą, z zamierzeniem zakazu zabudowy oraz ochrony wartości przyrodniczych opisanych powyżej. Pojedyncze wyjątki znalazły się w planowanej strefie zieleni i rekreacji, lub w strefie infrastrukturalnej, z przeznaczeniem leśnym jako dodatkowy profil funkcjonalny. Niewielkie fragmenty obszarów użytków leśnych, pozostałe z budowy dróg krajowych zostały wcielone do stref komunikacyjnych.

17) ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

Nadzwyczajne zagrożenia środowiska są związane z możliwością wystąpienia awarii bądź wypadków z udziałem substancji niebezpiecznych. Na terenie miasta Tychy zlokalizowane są trzy zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w art. 248 ustawy Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm. - dalej p.o.ś):

- a) Kompania Piwowarska S.A. Browary Tyskie – ulica Mikołowska 5;
- b) Rytm-L Sp. z o.o. - ulica Strefowa 14;
- c) Zakład Produkcji Estrów Metylowych Bioagra-Oil S.A. w Tychach – ulica Przemysłowa 64.

W planie ogólnym obszary na których zlokalizowane są zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej znajdują się w strefach gospodarczych. Na terenie miasta Tychy brak jest zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.



Rys. 7. Występujące na terenie miasta Tychy tereny zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

18) OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO

Na terenie miasta Tychy brak jest pasa nadbrzeżnego i pasa technicznego. Zgodnie art. 36. ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1125) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym pasa technicznego przebiegają wzdłuż wybrzeża morskiego. Ze względu na położenie geograficzne miasta Tychy, gmina nie przylega do brzegu morskiego.

2.4 ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

1) INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA

W mieście Tychy infrastruktura społeczna jest dobrze rozwinięta, funkcjonują następujące obiekty:

- a) Nauki i oświaty:
 - Żłobek Miejski,
 - 22 publiczne przedszkola,
 - 22 publiczne szkoły podstawowe,
 - 11 publicznych szkół ponadpodstawowych;
- b) Kultury:
 - 2 Młodzieżowe domy kultury oraz oddziały osiedlowe,
 - Teatr Mały,
 - Muzeum Miejskie;
 - 18 oddziałów Miejskiej Biblioteki Publicznej;
- c) Sportu i rekreacji:
 - Stadion Zimowy,
 - Hala Sportowa,
 - Kryta Pływalnia,

- Zespół Boisk Piłkarskich,
- Boiska sportowe,
- Ośrodek Wypoczynkowy Paprocany,
- Kompleks Sportowy Paprocany,
- Lodowiska sezonowe,
- Boisko do Golfa,
- Arena Lekkoatletyczna,
- Stadion Piłkarski,
- Wodny Park Tychy,
- Sala koncertowa w Mediatece,
- 8 Parków;

d) Ochrony zdrowia i pomocy społecznej.

- 28 Poradni Podstawowej Opieki Zdrowotnej, w tym Szpital Miejski,
- Wojewódzki Szpital Specjalistyczny,
- Poradnia Psychologiczno-Pedagogiczna,
- Ośrodek Rehabilitacyjno-Wychowawczy,
- Ośrodek Pomocy Społecznej z Ośrodkiem Interwencji Kryzysowej,
- 2 Domy Opieki Pomocy Społecznej, w tym Dom Hospicyjny.

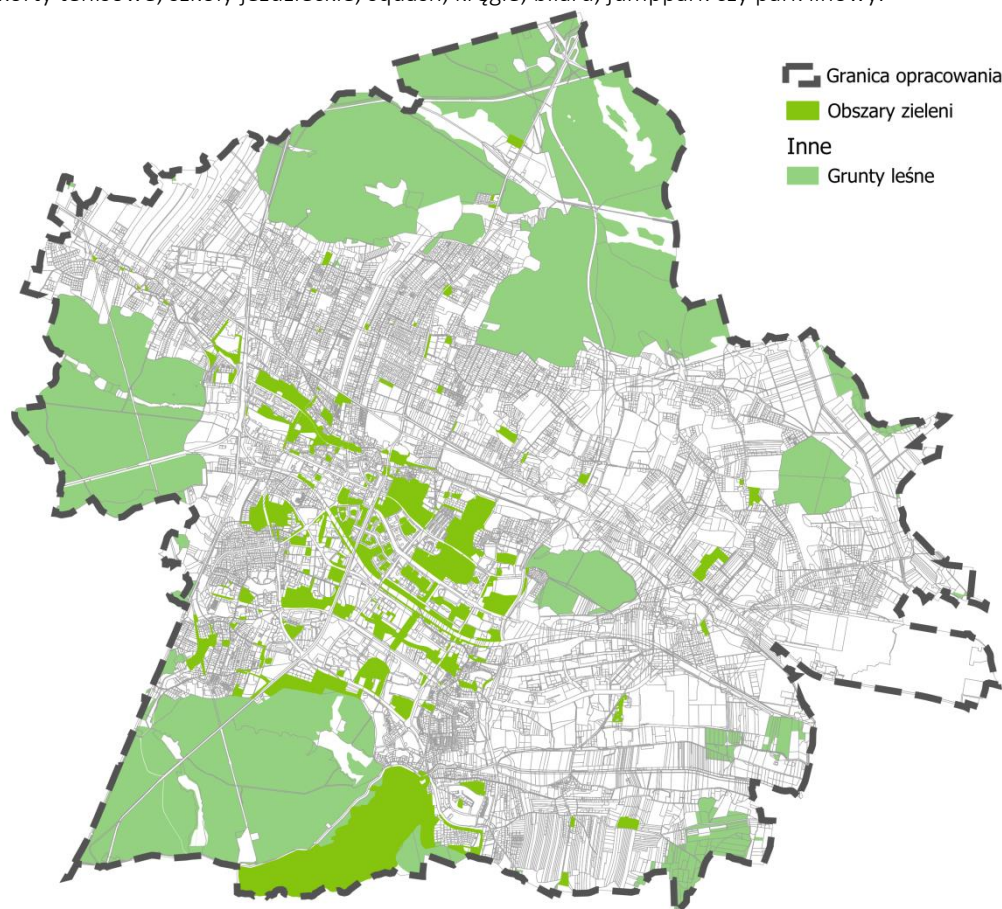


Rys. 8. Szkoły zlokalizowane na terenie miasta Tychy

Ponadto siatkę publicznych placówek uzupełnia oferta prywatnych żłobków, szkół i kursów policealnych, a także placówek medycznych i domów opieki całodobowej i dziennej dla seniora.

W każdej dzielnicy miasta (za wyjątkiem Mąkołowca, gdzie taka inwestycja jest planowana) znajduje się szkoła podstawowa. Przy większości szkół zlokalizowane są boiska zewnętrzne, tj. z nawierzchnią sztuczną, asfaltowe lub trawiaste, o różnych wymiarach oraz sale gimnastyczne. Ponadto przy szkole sportowej dostępna jest kryta pływalnia. Odrębnymi elementami infrastruktury sportowo-rekreacyjnej są siłownie zewnętrzne, których jest

obecnie kilkanaście w mieście. Funkcjonują też 2 wodne place zabaw, skatepark i pumptrack. Dostępne są prywatne korty tenisowe, szkoły jeździeckie, squash, kręgle, bilard, jumpark czy park linowy.



Rys. 9. Obszary zieleni na terenie miasta Tychy

W Tychach zlokalizowanych jest 8 parków oraz liczne skwery i zielone podwórka, dodatkowo miasto dysponuje sadem oraz psimi parkami. Wiele dzielnic podmiejskich sąsiaduje z terenami leśnymi, wyposażonymi w ścieżki spacerowe i drogi rowerowe. System parków jest dobrze rozwinięty w rejonach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W osiedlach podmiejskich tereny zieleni o funkcji rekreacyjnej nie zostały jeszcze w pełni ukształtowane, natomiast brak zieleni rekompensowany jest sąsiedztwem kompleksów leśnych.

W planie ogólnym większość obiektów infrastruktury społecznej zostało wcielone do stref wielofunkcyjnych, jako że stanowią integralny element osiedli mieszkaniowych z usługami. W przypadku placówek zlokalizowanych w dzielnicach podmiejskich i większych obiektów sportowych zostały one wydzielone jako odrębne strefy usługowe lub sportu i rekreacji.

2) INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA

Przez obszar miasta Tychy przebiegają cztery ważne szlaki komunikacji drogowej:

- Droga ekspresowa S1, odcinek Pyrzowice Lotnisko – Tychy (wschodnia obwodnica GOP), zarządzana przez Generalną Dyрекję Dróg Krajowych i Autostrad,
- Droga Krajowa nr 1, odcinek Tychy – Bielsko-Biała,
- Droga Krajowa nr 44, łącząca przez Tychy węzeł „Gliwice Sośnica” (skrzyżowanie autostrad A1 i A4) z węzłem „Kraków Skawina”,
- Droga Krajowa nr 86, prowadząca dawnym śladem „jedyńki”, łącząca miasto z Konurbacją Górnośląską, a przez autostradę A1 z Łodzią i przez DK 91 z Częstochową.

Tychy znajdują się kilkadziesiąt kilometrów od autostrady A4, umożliwiającej komunikację w kierunku wschód–zachód. Miasto ma również bezpośredni dostęp do północnej części kraju dzięki trasom S1 oraz A1. Lokalizację gminy względem tras ponadregionalnych, szybkiego ruchu należy wskazać jako istotny aspekt kształtujący strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta.

W samym mieście komunikacja drogowa oparta jest na gęstym i czytelnym układzie drogowym szczególnie w centralnej części, gdzie układ ten zapewnia dogodne połączenia pomiędzy poszczególnymi osiedlami. Natomiast osiedla, w których intensywnie rozwija się zabudowa jednorodzinna wymagają dalszej rozbudowy sieci drogowej. Realizacja nowych połączeń drogowych powinna zakładać rozwój układu drogowego w południowej części Wilkowyj, od południowej strony Cielmic, w Wygorzelach - Urbanowicach – z uwagi na dynamiczny rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz uzupełnienie brakujących odcinków układu drogowego dla dróg usprawniających powiązania pomiędzy dzielnicami. Brak jest jednak ostatecznych przesadzeń dotyczącej przebiegu planowanych połączeń drogowych.

Ważnym elementem infrastruktury transportowej jest również sieć połączeń kolejowych. Przez miasto przebiegają następujące linie kolejowe:

- Linia nr 139 (Katowice – Zwardoń), magistralna o znaczeniu państwowym,
- Linia nr 142 (Katowice Ligota – Tychy), po rewitalizacji,
- Linia nr 169 (Tychy – Orzesze Jańskowice), jednotorowa, drugorzędna,
- Linia nr 179 (Tychy – Mysłowice Kosztowy)
- Linia nr 696 (Tychy Miasto – Tychy Lodowisko).

W granicach miasta przebiega również linia kolejowa nr 717 Górki Ściernie – Fiat Auto Poland. W obszarze Tychów realizowane są prace na podstawowych ciągach pasażerskich (E30 i E65) na obszarze śląska, Etap I Linia E 65 na odcinku Katowice Piotrowice – Tychy – w celu rozdzielania ruchu aglomeracyjnego od ruchu dalekobieżnego, trwają także prace nad rozwojem Kolei Metropolitalnej.

W pobliżu dróg lub linii kolejowych mogą obowiązywać ograniczenia dotyczące budowy nowych obiektów mieszkalnych czy komercyjnych, ze względu na hałas oraz wibracje.



Rys. 10. Schemat istniejących obiektów infrastruktury transportowej

Komunikacja publiczna zbiorowa, prócz kolejowej, realizowana jest również połączeniami w ramach Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii, obsługującej linie autobusowe, jak i lokalne linie trolejbusowe, zapewniając transport pasażerów zarówno pomiędzy węzłami komunikacyjnymi miast aglomeracji śląskiej, jak i w samym mieście. W zakresie transportu lotniczego, miasto korzysta głównie z lotniska w Pyrzowicach, z którym Tychy mają połączenia

autobusowe i kolejowe (przez Katowice). Ponadto, dostępne są również lotniska w Balicach (Kraków) oraz czeskie lotnisko w Ostrawie.

Kolejnym elementem istniejącej infrastruktury transportowej są trasy rowerowe, które obejmują ścieżki rowerowe, ulice ruchu uspokojonego, skróty rowerowe, drogi techniczne i niepubliczne, które mogą być bezpiecznie i wygodnie wykorzystywane przez rowerzystów. Na terenie Tychów znajduje się dziewięć tras rowerowych o łącznej długości około 67 km. W granicach miasta projektowany jest przebieg Valeostrady nr 3 – od skrzyżowania z ul. Palmową do granicy z Katowicami – trasa ta może być realizowana niezależnie od wyznaczonych w planie ogólnym stref funkcjonalnych, gdyż posiadają one w profilu funkcjonalnym podstawowym teren komunikacji.

3) INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

a) Zaopatrzenie w wodę

Miasto Tychy posiada w pełni wyposażoną sieć wodociągową, system zaopatrzenia w wodę jest dobrze rozwinięty w centralnej części miasta, dla nowych inwestycji wymaga zaś rozbudowy i przebudowy istniejących sieci. Administratorem sieci dystrybucyjnej na terenie miasta jest Rejonowe Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Tychach Spółka Akcyjna, eksploatujące dwa karbońskie ujęcia wody podziemnej wraz ze stacjami uzdatniania wody „Leśna” i „Bielska” oraz zaopatrujące się w wodę z magistrali Górnośląskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów w Katowicach (GPW S.A.). W skład systemu GPW S.A. w części zaopatrującej Tychy wchodzi ujęcia i stacje uzdatniania wody w Goczałkowicach-Zdroju i Kobiernicach (gmina Porąbka), pompownie i zbiorniki wody w Paprocanach i Urbanowicach oraz w Mikołowie i Murckach, połączone wodociągami tranzytowymi, przecinającymi miasto z południowego-wschodu na północny-zachód, relacji:

- Goczałkowice - Paprocany - Mikołów (Ø1200 mm, rurociąg Go-Cza I) – obecnie nieczynny,
- pompownia „Paprocany” - zbiornik „Murcki” (Ø 1600 mm, rurociąg Go-Cza II),
- Kobiernice - Urbanowice - Mikołów (Ø 1400 mm, rurociąg Czaniec).

Północnym obrzeżem miasta biegnie ponadto wodociąg Dzieńkowice - Czułów - Mikołów (rurociągi systemu wodociągowego Dzieńkowice, 2 x Ø 1600 mm, w tym jedna nitka nieczynna), bez włączeń do systemu wodociągowego na terenie Tychów.

Zgodnie informacją od gestora sieci strefy ochronne dla czynnych magistrali, w których nie należy budować obiektów, sadzić drzew i krzewów, a ogrodzenia, drogi i place powinny być wykonane z materiałów rozbielalnych, wynoszą po 10,0 mb z obu stron licząc od osi.

Rejonowe Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Tychach Spółka Akcyjna posiada odwierty geologiczne z docelowym przeznaczeniem jako ujęcie wody, zlokalizowane w Tychach na terenie Ośrodka Wypoczynkowego „Paprocany” oraz przy ulicy Gilów i Kalibrów.

b) Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków

W granicach miasta działa rozdzielczy system kanalizacji sanitarnej i deszczowej, zarządzany przez Regionalne Centrum Gospodarki Ściekowej. S.A. Na terenie miasta działają również w niektórych zakładach produkcyjnych oczyszczalnie i podczyszczalnie ścieków przemysłowych (oczyszczalnie ścieków Zakładów Papierniczych w Czułowie oraz Tymnark-MWS Sp. z o.o., podczyszczalnie ścieków Fiat Auto Poland, Browarów Tyskich i firmy Komagra, a także lokalne urządzenia do oczyszczania ścieków na terenie strefy ekonomicznej). Podstawowym elementem układu kanalizacji sanitarnej są dwa kolektory - Północny i Południowy (granicę zlewni kolektorów wyznacza linia kolejowa Tychy - Kosztowy) oraz oczyszczalnia ścieków w Urbanowicach.

c) Gospodarka odpadami

Na terenie miasta odbiór i zagospodarowanie odpadów zostało zlecone wykonawcy wybranemu w drodze przetargu nieograniczonego. Dodatkowo w Tychach działają trzy Punkty Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych: PSZOK przy ul. Serdecznej (Urbanowice, naprzeciw Firmy Boryszew S.A. Oddział Maflow), PSZOK przy ul. Mikołowskiej (dawna baza Transprzętu) - wjazd od strony ul. Dojazdowej oraz PSZOK przy ul. Katowickiej (za Papiernią).

Zgodnie z planem gospodarki odpadami dla Województwa Śląskiego na lata 2016-2022 Tychy zaliczane są do Regionu III gospodarowania odpadami komunalnymi, a w obrębie miasta znajduje się składowisko i szereg instalacji doczyszczających również selektywnie zebrane frakcje odpadów komunalnych, głównie w rejonie południowo-wschodniej granicy miasta. Obszary te zostały ujęte w planie ogólnym jako Strefy infrastrukturalne.

d) Zaopatrzenie w gaz

Źródłem zaopatrzenia w gaz są sieci, dla których operatorem systemu dystrybucyjnego paliw gazowych jest Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o., Oddział Zakład Gazowniczy w Zabrze.

Tychy są zasilane w gaz z dwóch gazociągów:

- gazociągu wysokiego ciśnienia Chełm Śląski - Tychy (DN 350 / 300 CN 2,5 MPa), stanowiącego odgałęzienie magistralnego gazociągu Górnośląskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. Zabrze, relacji Szopienice - Oświęcim,
- gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia Szopienice - Przegędza (DN 350/ 300 CN 1,6 MPa), poprzez odgałęzienia do czterech stacji redukcyjno-pomiarowych pierwszego stopnia: SRP ulica Barbary, SRP ulica Kościelna, SRP ulica Czarna i SRP Fiat Auto Poland.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. 2013.640) szerokość stref kontrolowanych, to jest obszar wyznaczony po obu stronach osi gazociągu, w którym przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się transportem gazu ziemnego podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowe użytkowanie gazociągu, powinna wynosić dla gazociągów o maksymalnym ciśnieniu roboczym (MOP) powyżej 1,6 MPa oraz o średnicy powyżej DN 300 do DN 500 włącznie - 8,0 m. Na terenie oczyszczalni ścieków w Urbanowicach istnieje lokalna sieć gazowa obsługująca biogaz powstający w procesie fermentacji osadów ściekowych i odpadów z przemysłu spożywczego. Biogaz wykorzystywany jest do produkcji energii elektrycznej i ciepłej wykorzystywanej w oczyszczalni ścieków.

e) Zaopatrzenie w energię elektryczną

Zaopatrzenie w energię elektryczną miasta Tychy odbywa się z elektrowni systemowych wchodzących w skład Krajowego Systemu Elektroenergetycznego (głównie z elektrowni Łaziska - 1155 MW). W obrębie miasta znajdują się istniejące urządzenia i sieci elektroenergetyczne, takie jak:

- Linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV (jedno i dwutorowe), relacji:
 - SE Kopanina - SE FSM (z odczepem w kierunku SE Murcki),
 - SE Kopanina - SE Tychy (z odczepem w kierunku SE Murcki),
 - SE Kopanina - SE Paprocany,
 - SE Kopanina - SE Żwaków,
 - SE Bieruń - SE FSM,
 - SE Urbanowice - SE Ziemowit,
 - SE Urbanowice - SE Piast,
 - SE Urbanowice - SE EC Tychy-2,
 - SE Urbanowice - 1 - SE EC Tychy,
 - SE EC Tychy - SE Tychy,
 - SE EC Tychy - SE Paprocany,
 - SE Paprocany - SE Żwaków.
- Stacje Elektroenergetyczne:
 - SE 110/20 kV EC Tychy (transformatory 25 MVA i 40 MVA),
 - SE 110/20/6 kV Urbanowice (transformatory 2x40 MVA),
 - SE 110/20 kV Żwaków (transformatory 2x25 MVA),
 - SE 110/20 kV Tychy (transformatory 25 MVA i 16MVA),
 - SE 110/6 kV Paprocany (transformatory 2x16 MVA)
- Linie napowietrzne i kablowe średniego (SN) 20 kV i niskiego napięcia (nn-0,4 kV) oraz stacje transformatorowe SN/nN.

Zgodnie z informacją od gestora sieci wzdłuż linii elektroenergetycznych przebiegają pasy technologiczne, w których zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym czy lokalizacji instalacji fotowoltaicznych. Szerokość pasów technologicznych po każdej ze stron od osi linii wynosi: dla linii napowietrznych wysokiego napięcia WN 11,0 m, dla linii napowietrznych średniego napięcia SN po 7,0 m oraz dla linii napowietrznych niskiego napięcia nn 3,5 m. Utworzenie pasów technologicznych wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, jedynie może wprowadzać ewentualne ograniczenia.

Na terenie miasta, oprócz rozproszonych indywidualnych mikroinstalacji, występują lokalni producenci energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii (miejska oczyszczalnia ścieków komunalnych w Urbanowicach i wysypisko śmieci komunalnych) podłączeni do funkcjonującej sieci energetycznej.

f) Zaopatrzenie w ciepło

Sieć ciepłownicza w Tychach zainstalowana jest w centralnej, wschodniej i zachodniej części miasta w obrębie osiedli wielorodzinnych i strefie przemysłowej. Ciepło na ogrzewanie budynków i podgrzewanie wody użytkowej dostarczane jest sieciami przesyłowymi o następujących oznaczeniach i średnicach rur na początkowym odcinku od źródła ciepła:

- sieć „Północ” (2 x DN500),
- sieć „Południe I” (2 x DN400),
- sieć „Południe II” (2 x DN700),
- sieć do fabryki samochodów Stellantis-FCA (2 x DN500),

Źródłem ciepła jest Tauron Ciepło S. z o.o. Zakład Wytwarzania w Tychach. Właścicielem sieci i dostawcą ciepła jest Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o.

Tauron Ciepło S. z o.o. jest również wytwórcą i dostawcą ciepła do budynków przemysłowych i wielorodzinnych mieszkalnych przy ul. Towarowej, Cielmickiej i Strefowej.

Infrastruktura techniczna może być realizowana niezależnie od wyznaczonych w planie ogólnym stref funkcjonalnych, gdyż posiadają one w profilu funkcjonalnym podstawowym teren infrastruktury technicznej. Dla istniejących obszarów powyżej 5000 m² obejmujących budynki i budowlę infrastruktury technicznej oraz wybrane stacje paliw wskazano Strefę infrastruktury.

2.5 REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

Do audytu krajobrazowego przystąpiono Uchwałą nr 1769/60/VI/2019 Zarządu Województwa Śląskiego z dnia 08.08.2019 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia audytu krajobrazowego województwa śląskiego. Rozdział dotyczący rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym.

Audyty krajobrazowy województwa śląskiego przyjęty został Uchwałą nr VII/12/2/2025 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 17.03.2025 r. w sprawie *Audytu krajobrazowego województwa śląskiego*. Rozstrzygnięciem nadzorczym Nr IFIII.4131.1.38.2025 r. stwierdzono nieważność uchwały.

2.6 OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1-3 USTAWY PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA

Opracowanie ekofizjograficzne pełni ważną funkcję w procesie planistycznym. Na potrzeby planu ogólnego miasta Tychy w grudniu 2024 r. opracowano dokumentację ekspercką określającą sposoby utrzymania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia na terenie miasta. W przedmiotowej ekofizjografii przedstawiono ocenę przydatności środowiska dla różnych form użytkowania terenu, polegającą na wskazaniu obszarów przeznaczonych do pełnienia funkcji przyrodniczych oraz terenów przydatnych do rozwoju funkcji użytkowych, przy uwzględnieniu tworzenia systemu przyrodniczego, funkcjonalnie i przestrzennie spójnego wewnątrz oraz z terenami ościennymi. W opracowaniu tym ustalono szereg wskazań dla terenu miasta, które zapewnią warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska. Plan ogólny miasta Tychy uwzględnia wskazania ekofizjografię poprzez dobór odpowiednich stref funkcjonalnych oraz dążenie do zwartości i wielofunkcyjności zabudowy, mając na uwadze ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz istniejące zagospodarowanie.

2.7 ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach dopuszczających zabudowę mieszkaniową w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Sposób wyznaczania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową określony jest w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758). Wskaźnik ten wyrażony jest w liczbie mieszkańców i oblicza się go zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

Skróty zastosowane we wzorze oznaczają:

ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ – prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększona o 5%,

PUM₀ – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodnie z najnowszymi danymi,

P₂₀ – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

W celu obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, w pierwszej kolejności należy wyliczyć prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

Gdzie:

P₀ – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi,

P₋₁₀ – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P₋₂₀ – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane;

Przeprowadzenie obliczeń wedle pierwszego wzoru daje wynik 38,5 m², a wynik drugiego wzoru to wartość 37,7 m² powierzchni użytkowej mieszkania w Tychach na jednego mieszkańca. Przy czym zgodnie z § 3 ust. 8 Rozporządzenia:

W przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P₂₀) wyznaczona zgodnie z ust. 3 lub 7 jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w ust. 3, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m² na jednego mieszkańca.

Z tego względu w pierwszym wzorze w miejsce P₂₀ zostanie podstawiona wartość 40 m².

W przypadku wartości PUM₀, zgodnie z danymi udostępnionymi przez Główny Urząd Statystyczny, w 2023 r. w Tychach łączna powierzchnia użytkowa mieszkań wyniosła 3 523 411 m²,

Do uzyskania wartości M₂₀ niezbędne było skorzystanie z „Prognozy ludności na lata 2023-2060”, opublikowanej przez Główny Urząd Statystyczny w sierpniu 2023 r. Zgodnie z nią w roku 2043 populacja miasta Tychy wyniesie 105 743 osób – będzie to spadek z liczby 122 045 osób w 2023 r. Powiększając tę wartość o 5%, prognozowana liczba mieszkańców gminy na potrzeby obliczeń wyniesie 111 030 osób.

Podstawiając do wzoru na zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową odpowiednie wartości:

$$ZAP = 111\,030 - \frac{3523411}{40}$$

przewidywane na rok 2043 zapotrzebowanie na nową zabudowę wyniesie **22 945** mieszkańców, dla których należy przewidzieć nowe tereny budowlane.

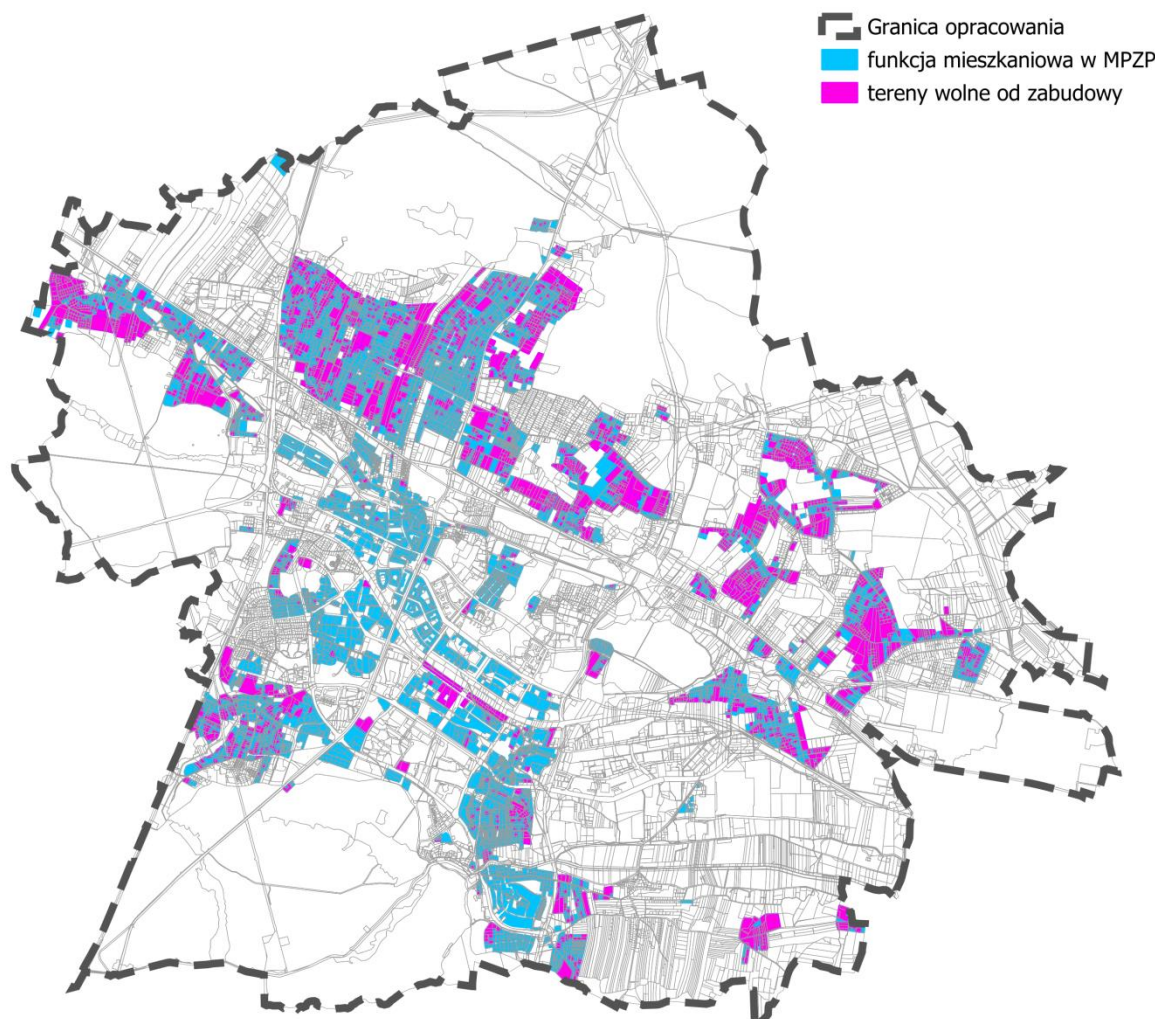
Art. 13d upzp ustala zasady wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową. W pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

1) OBSZARY, DLA KTÓRYCH W OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OKREŚLONO PRZEZNACZENIE UMOŻLIWIAJĄCE REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ – zwane dalej terenami wolnymi od zabudowy.

W celu wyznaczenia terenów wolnych od zabudowy, wyodrębniono z planów miejscowych tereny przeznaczone pod funkcje mieszkaniowe. Następnie, po odzwierciedleniu ich w środowisku GIS, dodano do nich tabele atrybutów i uzupełniono je o niezbędne do obliczeń dane: numer tematu, symbol terenu, nazwa terenu,

powierzchnia w m², ustalone w uchwałach parametry (maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy).

Tereny wolne od zabudowy na tle terenów, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej przedstawia poniższy rysunek.



Rys. 11. Tereny wolne od zabudowy na tle terenów, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej

Inwentaryzacja urbanistyczna terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej służyła wyodrębnieniu działek ewidencyjnych lub ich części, które są wolne od zabudowy i pozwalają na realizację zabudowy mieszkaniowej. Nie uwzględniono działek, których geometria nie pozwala na zabudowę, a także tych, które tworzą jedną nieruchomość, poprzez funkcjonalnie powiązane zagospodarowanie np. ogrody przydomowe lub parkingi. Dla części działek, których powierzchnia jest na tyle duża, że pozwala na wydzielenie działek budowlanych, wyznaczono fragmenty możliwe do zainwestowania.

Wielkość powierzchni terenów wolnych od zabudowy według rodzajów przeznaczenia przedstawia poniższa tabela.

przeznaczenie	powierzchnia [m ²]
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	3 262 013,95
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	168 952,84
centrum (zabudowa wielofunkcyjna intensywna)	79 142,67
zabudowa usługowo-mieszkaniowa	821 165,85
zabudowa zagrodowa	104 021,22
suma	4 435 296,53

Tabela 4. Powierzchnia terenów wolnych od zabudowy

Celem obliczenia chłonności zidentyfikowanych terenów wolnych od zabudowy, powierzchnię każdego z nich pomnożono przez ustalony dla danego terenu maksymalny udział powierzchni zabudowy. Tak obliczoną powierzchnię zabudowy każdego z terenu pomnożono przez ustalony dla danego terenu maksymalną wartość wskaźnika intensywności zabudowy.

Wynik uzyskanych maksymalnych powierzchni zabudowy pomniejszono o:

- a) 30%, w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) 50% w przypadku zabudowy usługowo mieszkaniowej i wielofunkcyjnej w obszarze centrum,

przyjmując założenie, że w obrębie danych funkcji część powierzchni zostanie wykorzystana przez inne niż mieszkaniowa funkcje zabudowy np. usługową, komunikacyjną czy techniczną. W ten sposób uzyskano maksymalną możliwą powierzchnię całkowitą zabudowy w metrach kwadratowych, którą podzielono przez przyjętą powierzchnię mieszkania na mieszkańca. Powyższe wyliczenia chłonności terenów wolnych od zabudowy, wyrażoną w liczbie osób, obrazują poniższe wzory:

$$CH_{wol} = \frac{[(pow_t \times pow.zab_{mpzp}) \times 70\%] \times int.zab_{mpzp}}{P_{20}}$$

lub

$$CH_{wol} = \frac{[(pow_t \times pow.zab_{mpzp}) \times 50\%] \times int.zab_{mpzp}}{P_{20}}$$

CH_{wol} – chłonność terenów wolnych od zabudowy [os.],

pow_t – powierzchnia terenu [m^2],

$pow.zab_{mpzp}$ – maksymalny udział powierzchni zabudowy określony w planie miejscowym [%],

$int.zab_{mpzp}$ – maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy określona w planie miejscowym,

P_{20} – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca [m^2].

Chłonność terenów wolnych od zabudowy w przeliczeniu na powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej i liczbę mieszkańców przedstawia poniższa tabela.

przeznaczenie	powierzchnia [m^2]	chłonność [os.]
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	600 836,35	15 020,91
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	74 302,08	1 857,55
centrum (zabudowa wielofunkcyjna intensywna)	144 427,25	3 610,68
zabudowa usługowo-mieszkaniowa	147 925,44	3 698,14
zabudowa zagrodowa	18 081,10	452,03
suma	985 572,22	24 639,31

Tabela 5. Powierzchnia terenów wolnych od zabudowy

Stosunek chłonności terenów wolnych od zabudowy do wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie obliczono według wzoru:

$$\frac{CH_{wol}}{ZAP} \%$$

$$\frac{24\,639,31}{22\,945} \% = 107,4\%$$

Zgodnie z wyżej przedstawionymi obliczeniami stosunek chłonności terenów wolnych od zabudowy do wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wynosi 107,4%.

- 2) OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY W RAMACH ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY, TO JEST DLA KTÓRYCH NIE OBOWIĄZUJĄ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO LUB W OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

OKREŚLONO PRZEZNACZENIE INNE NIŻ UMOŻLIWIAJĄCE REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ –
zwane dalej lukami w zabudowie.

W celu obliczenia chłonności luk w zabudowie objętych wyznaczonymi obszarami uzupełnienia zabudowy w ramach stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową, w pierwszej kolejności, na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej, zidentyfikowano nieruchomości niezainwestowane i możliwe do zabudowy, dla których:

- a) nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- b) w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie inne niż umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

Nie uwzględniono działek, których geometria nie pozwala na zabudowę, a także tych, które tworzą jedną nieruchomość poprzez funkcjonalnie powiązane zagospodarowanie np. ogrody przydomowe lub parkingi. Dla części działek, których powierzchnia jest na tyle duża, że pozwala na wydzielenie działek budowlanych wyznaczono fragmenty możliwe do zainwestowania.

Efektom przeprowadzonej inwentaryzacji urbanistycznej był zbiór działek ewidencyjnych lub ich części, reprezentujący luki w zabudowie. Po odzwierciedleniu luk w środowisku GIS, dodano do nich tabele atrybutów i uzupełniono je o niezbędne do obliczeń dane: typ strefy, powierzchnia w m², ustalone dla danej strefy parametry (maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy).

Wielkość powierzchni luk w zabudowie według rodzaju strefy przedstawia poniższa tabela:

strefa	powierzchnia [m ²]
wielofunkcyjna z zabudową jednorodzinną	1 003 579,65
wielofunkcyjna z zabudową wielorodzinną	238 341,47
wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	75 574,00
suma	1 317 495,12

Tabela 6. Powierzchnia luk w zabudowie

Luki w zabudowie na tle stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową przedstawia poniższy rysunek.

Celem obliczenia chłonności zidentyfikowanych luk w zabudowie, powierzchnię każdego rozpoznanego obszaru pomnożono przez ustalony dla danej strefy maksymalny udział powierzchni zabudowy. Przyjmując założenie, że powierzchnia ta może być wykorzystana pod inną funkcję niż mieszkaniowa, pomniejszono wynik obliczenia dla każdego terenu o 30%. Tak obliczoną powierzchnię zabudowy każdej z luk pomnożono przez ustaloną dla danej strefy maksymalną wartość wskaźnika intensywności zabudowy. W ten sposób uzyskano powierzchnie całkowitą wyrażoną w metrach kwadratowych, którą podzielono przez ustaloną powierzchnię mieszkania na mieszkańca. Obliczenia obrazuje poniższy wzór i zestawienie powierzchni w tabeli:

$$CH_{luk} = \frac{[(pow_t \times pow.zab_{pog}) \times 70\%] \times int.zab_{pog}}{P_{20}}$$

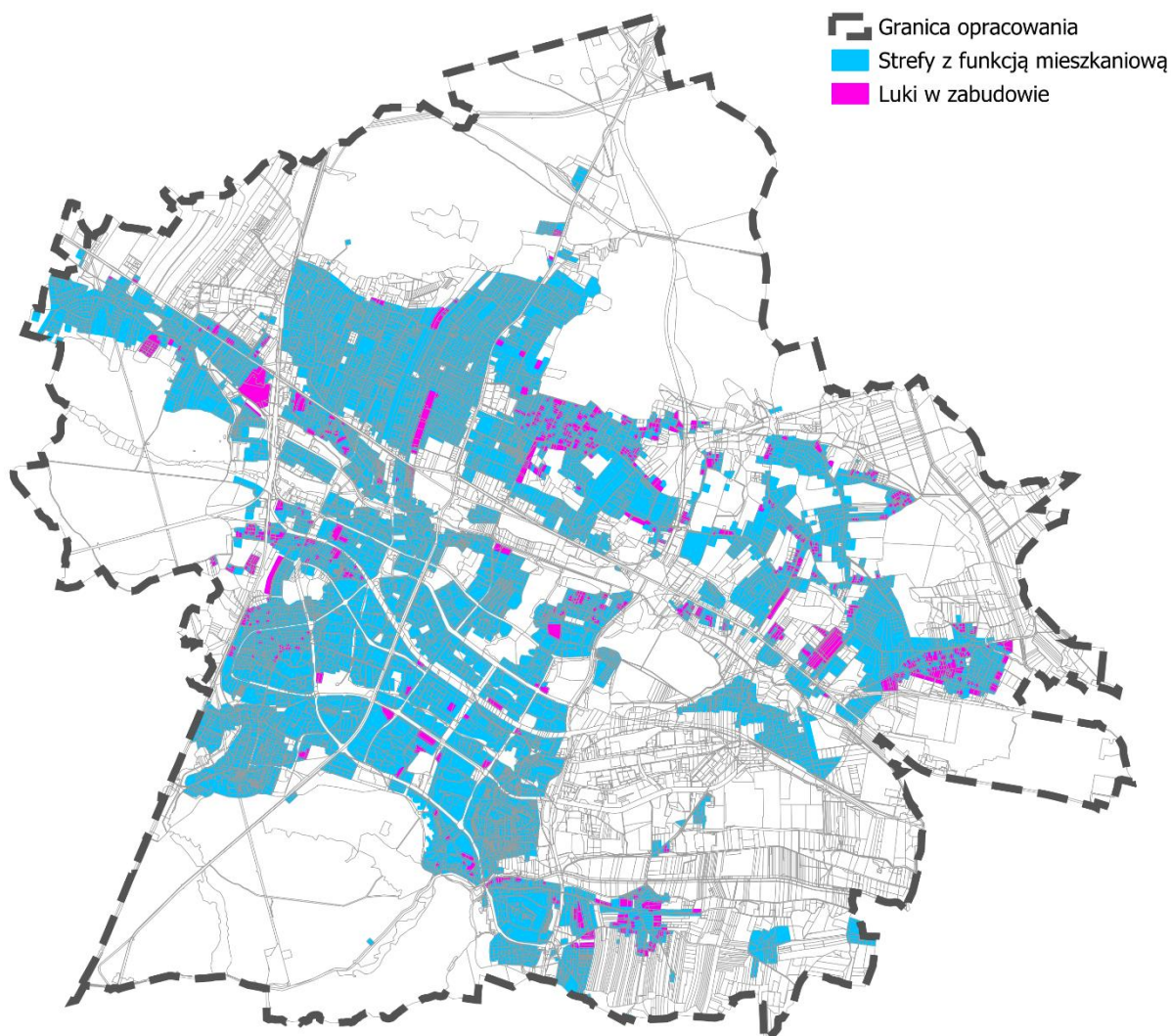
CH_{luk} – chłonność luk w zabudowie [os.],

pow_t – powierzchnia terenu [m²],

pow.zab_{pog} – maksymalny udział powierzchni zabudowy określony dla strefy planistycznej [%],

int.zab_{pog} – maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy określona dla strefy planistycznej,

P₂₀ – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca [m²].



Rys. 12. Luki w zabudowie na tle stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową

strefa	powierzchnia [m ²]	chłonność [os.]
wielofunkcyjna z zabudową jednorodzinną	268 394,42	6 709,86
wielofunkcyjna z zabudową wielorodzinną	264 130,12	6 603,25
wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	23 908,12	597,70
suma	556 432,67	13 910,82

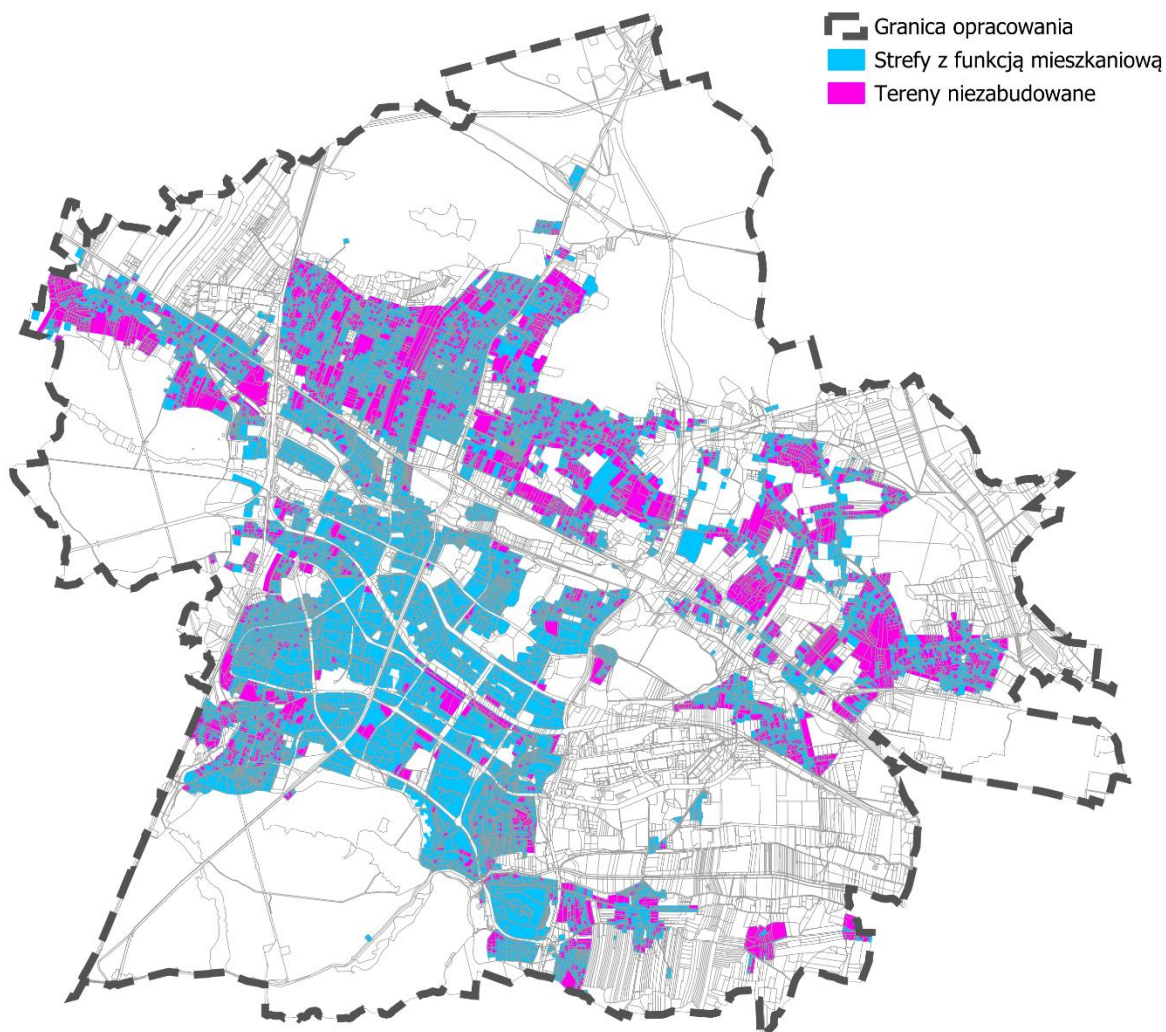
Tabela 7. Chłonność luk w zabudowie

Stosunek chłonności luk w zabudowie do wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie obliczono według wzoru:

$$\frac{CH_{luk}}{ZAP} \% = \frac{13\,930,78}{22\,945} \% = 60,6\%$$

Zgodnie z przedstawionymi obliczeniami stosunek chłonności luk w zabudowie do wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wynosi 60,6%.

Tereny wolne od zabudowy wraz z lukami w zabudowie (zwane łącznie terenami niezabudowanymi) na tle stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową przedstawia poniższy rysunek.



Rys. 13. Tereny niezabudowane na tle stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową

Zgodnie z zapisami ustawy w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dlatego zsumowano chłonność terenów wolnych od zabudowy z chłonnością luk w zabudowie.

$$\frac{(CH_{wol} + CH_{luk})}{ZAP} \%$$

$$\frac{(24\,639,31 + 13\,910,82)}{22\,945} \% = \frac{38\,550,13}{22\,945} \% = 168\%$$

Suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie, wynosi 168%, zatem jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Zgodnie z ustawą w przypadku, gdy w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie tych stref planistycznych na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

3. USTALENIA PLANU OGÓŁEGO

3.1 GRANICE STREF PLANISTYCZNYCH ORAZ GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Struktura zagospodarowania miasta Tychy obejmuje centralne osiedla z dominującą funkcją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, otoczone urbanizującymi się osiedlami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rozwijającymi się w szczególności w północnej i wschodniej części obszaru opracowania. Obszary mieszkaniowe uzupełnione są systemem zieleni miejskiej, parkami oraz ciągami zieleni łączącymi poszczególne osiedla wielorodzinne. Całość otoczona jest zewnętrznym pierścieniem terenów otwartych, stanowiącym około 59,13% obszaru miasta. Obszary gospodarcze koncentrują się głównie we wschodniej części miasta, w rejonach zakładów produkcyjnych Stellantis (dawniej: Fiat Auto Poland), Tyskiej Podstrefy Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej oraz w obrębie północnej części Wilkowyj.

Duża część miasta pokryta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Aktualnie obowiązuje ok. 140 planów, które pokrywają ponad 40% powierzchni miasta. 37% powierzchni objętych tymi planami przeznaczona jest pod różnego rodzaju zabudowę mieszkaniową, analizowaną szczegółowo w trakcie określania chłonności. Miejscowe plany obejmują obszary zabudowy mieszkaniowej, w tym osiedla z zabudową wielorodzinną, takie jak A, B, C, D i G, fragment osiedla E, H, Ł, N, O, P, część osiedla T, Z oraz osiedla Stare Tychy i Żwaków, jak również osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: Mąkołowiec, Czułów, fragment części południowej osiedla Wilkowyje, fragmenty Cielmic, Jaroszewic, Urbanowic i Wygorzela.

Biorąc pod uwagę uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy oraz obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, a także obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, w planie ogólnym miasta Tychy określono strefy planistyczne, dzieląc obszar gminy rozłącznie na następujące strefy:

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
- 4) strefa usługowa;
- 5) strefa handlu wielkopowierzchniowego;
- 6) strefa gospodarcza;
- 7) strefa produkcji rolniczej;
- 8) strefa infrastrukturalna;
- 9) strefa zieleni i rekreacji;
- 10) strefa cmentarzy;
- 11) strefa otwarta;
- 12) strefa komunikacyjna.

W planie ogólnym wyznaczono gminne standardy urbanistyczne, zawierające profile funkcjonalne przyjętych stref planistycznych oraz wymagane ustawą wskaźniki zagospodarowania terenu: maksymalną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy dla stref planistycznych, wymienionych w art. 13c ust. 2 pkt 1-7 upzp oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10 upzp.

1) STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ

Strefę wyznaczono w pierwszej kolejności w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Następnie do strefy włączono istniejące osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami towarzyszącymi oraz obsługą komunikacyjną i infrastrukturalną, w oparciu o aktualne granice działek ewidencyjnych. Do omawianych stref włączano również pojedyncze budynki jednorodzinne znajdujące się w granicach osiedli wielorodzinnych oraz obszary intensywnej zabudowy jednorodzinnej, ulegające widocznemu przekształceniu w kierunku zabudowy wielorodzinnej, gdzie funkcje te występowały naprzemiennie, a ich położenie uzasadniało taki kierunek rozwoju obszaru (tereny przy ulicach Starokościelnej i Paprociańskiej, Alei Jana Pawła II oraz na osiedlu Żwaków). Ponadto wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną w ramach obszaru uzupełnienia zabudowy na nielicznych niezagospodarowanych działkach

sąsiadujących bezpośrednio z istniejącą zabudową wielorodzinną lub przeznaczonych w obowiązujących dokumentach planistycznych na dotychczas niezrealizowane funkcje usługowe, t.j.:

- na wolnych terenach przy ul. Budowlanych, jako kontynuacja wyznaczonej funkcji w obowiązującym w bezpośrednim sąsiedztwie planie miejscowym,
- na wolnych terenach przy ul. Jaśkowskiej przy torach, jako kontynuacja wyznaczonej w obowiązującym w bezpośrednim sąsiedztwie planie miejscowym,
- na terenie byłej chłodni na Wilkowyjach zgodnie z wnioskiem, w powiązaniu z istniejącymi budynkami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ulicy Mikołowskiej,
- na terenie Browaru Obywatelskiego,
- na terenie pomiędzy Al. Bielską, Al. Piłsudskiego i ul. Dmowskiego, zgodnie z procedowanym planem miejscowym,
- na wolnym terenie pomiędzy Al. Piłsudskiego a budynkiem Mediateki,
- na działkach pomiędzy ul. Stoczniovców a Parkiem Jaworek.

W ramach gminnych standardów urbanistycznych wyznaczono:

- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy,
- maksymalną wysokość zabudowy,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Powyższe standardy urbanistyczne wyznaczono na podstawie analizy istniejącej zabudowy, przy uwzględnieniu wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych wskaźników. Największa intensywność i wysokość zabudowy dopuszczona jest w terenach centralnych miasta, najmniejsza zaś dotyczy stref wyznaczonych w osiedlach podmiejskich. Szczególne wartości wyznaczone są w obrębie osiedla Stare Tychy, gdzie dominuje niska wysokość, natomiast intensywność i powierzchnia zabudowy są wysokie. Takie ustalenia uwarunkowane są zabudową pierzejową i drobnym podziałem działek ewidencyjnych. Określone w planie ogólnym standardy urbanistyczne dotyczą przyszłych inwestycji, z tego względu odrzucono skrajne wartości wskaźników istniejącej zabudowy, aby nie powielać niekorzystnych zjawisk występujących na terenach osiedli wielorodzinnych. Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. W przypadkach, gdy obszar strefy planistycznej objęty był obowiązującym planem miejscowym, w którym wartości wskaźnika, opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów objętych strefą, były niższe od przyjętej w Rozporządzeniu, przyjmowano najwyższy wskaźnik ustalony w planie miejscowym.

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Nr strefy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,1	35,0	15,0	35,0
2SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,2	40,0	15,0	35,0
3SW	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	30,0	12,0	50,0
4SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,1	35,0	17,0	30,0

5SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,1	35,0	17,0	35,0
6SW		0,8	25,0	17,0	45,0
7SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,9	30,0	17,0	45,0
8SW		1,7	35,0	32,0	30,0
9SW		3,6	60,0	17,0	30,0
10SW		1,2	40,0	17,0	30,0
11SW		1,2	40,0	17,0	30,0
12SW		1,2	40,0	17,0	30,0
13SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,2	40,0	15,0	15,0
14SW		1,6	40,0	21,0	25,0
15SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,8	40,0	17,0	30,0
16SW		1,5	50,0	17,0	30,0
17SW		1,2	30,0	17,0	30,0
18SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,2	40,0	17,0	30,0
19SW		0,9	50,0	15,0	15,0
20SW		1,0	35,0	9,0	35,0
21SW		1,3	25,0	15,0	40,0
22SW		1,5	35,0	15,0	45,0
23SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	4,0	80,0	21,0	25,0
24SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	4,0	60,0	21,0	25,0
25SW		1,2	40,0	17,0	25,0
26SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,4	50,0	21,0	30,0
27SW		1,6	40,0	21,0	25,0
28SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	4,0	60,0	27,0	30,0
29SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,5	30,0	21,0	30,0
30SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,4	50,0	21,0	30,0
31SW	teren handlu wielkopowierzchniowego	3,6	60,0	27,0	30,0

32SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,6	80,0	27,0	30,0
33SW		2,4	60,0	27,0	30,0
34SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	4,0	65,0	27,0	30,0
35SW		3,6	60,0	27,0	30,0
36SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,6	60,0	27,0	30,0
37SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	2,4	50,0	17,0	30,0
38SW		3,6	60,0	27,0	30,0
39SW		3,6	60,0	27,0	30,0
40SW		3,6	60,0	27,0	30,0
41SW		3,6	60,0	27,0	30,0
42SW		3,6	60,0	27,0	30,0
43SW		3,6	60,0	27,0	30,0
44SW		3,6	60,0	27,0	30,0
45SW		1,4	35,0	16,0	30,0
46SW		3,2	55,0	27,0	30,0
47SW		1,1	35,0	15,0	40,0
48SW		1,8	40,0	27,0	45,0
49SW		1,6	35,0	27,0	30,0
50SW		3,6	60,0	27,0	30,0
51SW		3,6	60,0	27,0	30,0
52SW		3,6	60,0	27,0	30,0
53SW		3,6	60,0	27,0	30,0
54SW		3,6	60,0	27,0	30,0
55SW		3,6	60,0	27,0	40,0
56SW		3,6	60,0	27,0	30,0
57SW		3,6	60,0	27,0	30,0
58SW	teren handlu wielkopowierzchniowego	13,5	100,0	76,0	30,0
59SW		13,5	100,0	76,0	30,0
60SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,6	60,0	27,0	30,0
61SW		3,6	60,0	27,0	30,0
62SW		3,6	60,0	27,0	30,0
63SW		3,6	60,0	27,0	40,0
64SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,6	60,0	27,0	30,0

65SW		3,6	60,0	27,0	30,0
66SW		13,5	100,0	76,0	30,0
67SW		3,6	60,0	27,0	30,0
68SW		3,6	60,0	27,0	30,0
69SW		3,6	60,0	27,0	30,0
70SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,6	60,0	27,0	30,0
71SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,6	60,0	27,0	30,0
72SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,6	60,0	27,0	30,0
73SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,6	60,0	27,0	30,0
74SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,6	60,0	27,0	30,0
75SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,6	60,0	27,0	30,0
76SW	teren handlu wielkopowierzchniowego	4,0	60,0	50,0	30,0
77SW		4,0	60,0	50,0	30,0
78SW	teren handlu wielkopowierzchniowego	4,0	60,0	50,0	30,0
79SW		3,6	60,0	27,0	30,0
80SW		3,6	60,0	27,0	30,0
81SW		3,6	60,0	27,0	30,0
82SW		1,5	50,0	17,0	15,0
83SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,5	50,0	17,0	30,0
84SW		1,5	50,0	17,0	30,0
85SW		3,0	50,0	27,0	30,0
86SW		3,6	60,0	27,0	30,0
87SW		3,6	60,0	27,0	30,0
88SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,6	60,0	27,0	30,0
89SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,6	60,0	27,0	30,0
90SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,5	50,0	17,0	25,0

Tabela 8. Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy wielofunkcyjnej z zabudowa wielorodzinna

2) STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ

Strefa została wskazana na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę jednorodzinną oraz mieszkalno-usługową, której nie zakwalifikowano do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Dodatkowo do strefy włączono tereny, na których znajdują się funkcje usług towarzyszących, komunikacyjnych i infrastrukturalnych. Strefę wyznaczono również w obszarach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, uzupełnionej o luki w istniejącej zabudowie, w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy, w tym na:

- gruntach przyległych do dróg publicznych i z dostępem do istniejącej infrastruktury technicznej (o ile inne uwarunkowania nie stanowią przeszkody), w szczególności w obrębie osiedli Jaroszwice, Wygorzele i Ciemice,
- terenach położonych pomiędzy obowiązującymi planami miejscowymi, przeznaczającymi działki sąsiadujące na zabudowę mieszkaniową, w obrębie osiedla Czułów,
- działkach objętych fragmentarycznie wyjściowym obszarem uzupełnienia zabudowy, w tym w odpowiedzi na wnioski złożone w trakcie procedury tworzenia planu ogólnego.

W ramach gminnych standardów urbanistycznych wyznaczono:

- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy,
- maksymalną wysokość zabudowy,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Standardy urbanistyczne dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wyznaczono na podstawie analizy istniejącej zabudowy, przy uwzględnieniu wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych wskaźników. Jednocześnie odrzucono skrajne wartości wskaźników istniejącej zabudowy, aby nie powielać niekorzystnych zjawisk występujących w ramach istniejącej zabudowy. Najbardziej ekstensywna zabudowa wyznaczona została dla terenów Wilkowyj, Glinki Urbanowic i Cielmic oraz stref wyznaczonych dla pojedynczych istniejących budynków znajdujących się w oddaleniu od skupisk zabudowy. Wyższe wskaźniki powierzchni zabudowy wyznaczone zostały w dzielnicach północnych, tj. na Mąkołowcu, Czułowie, Wygorzelu i Jaroszwicach oraz w Starych Tychach i Paprocanach. Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. W przypadkach, gdy obszar strefy planistycznej objęty był obowiązującym planem miejscowym, w którym wartości wskaźnika, opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów objętych strefą, były niższe od przyjętej w Rozporządzeniu, przyjmowano najwyższy wskaźnik ustalony w planie miejscowym.

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Nr strefy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	1,1	35,0	15,0	30,0
2SJ		0,8	25,0	15,0	45,0
3SJ		1,1	35,0	15,0	30,0
4SJ		1,1	35,0	15,0	30,0
5SJ		1,1	35,0	15,0	30,0
6SJ		1,2	40,0	15,0	30,0
7SJ		1,1	35,0	15,0	30,0

8SJ		1,1	35,0	15,0	30,0
9SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,9	35,0	15,0	30,0
10SJ		1,4	45,0	15,0	35,0
11SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	1,1	35,0	15,0	30,0
12SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	1,1	35,0	15,0	35,0
13SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	1,1	35,0	15,0	35,0
14SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	1,1	35,0	15,0	35,0
15SJ		0,8	40,0	12,0	30,0
16SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	45,0	15,0	30,0
17SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,0	45,0	12,0	30,0
18SJ		1,2	40,0	15,0	30,0
19SJ		1,0	45,0	15,0	30,0
20SJ		0,8	40,0	12,0	30,0
21SJ	teren lasu	0,8	40,0	15,0	30,0
22SJ		0,9	40,0	15,0	20,0
23SJ		1,2	40,0	15,0	30,0
24SJ		0,8	40,0	15,0	30,0
25SJ		1,0	60,0	15,0	25,0
26SJ		1,0	60,0	15,0	5,0
27SJ		0,8	40,0	12,0	30,0
28SJ	teren lasu	0,8	40,0	12,0	30,0
29SJ		0,8	35,0	15,0	30,0
30SJ	teren lasu	1,2	50,0	15,0	25,0
31SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	40,0	15,0	30,0
32SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,1	40,0	15,0	30,0
33SJ		1,1	35,0	15,0	35,0
34SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	40,0	15,0	35,0
35SJ		1,0	50,0	15,0	15,0
36SJ		1,2	40,0	17,0	25,0
37SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	1,0	40,0	15,0	35,0
38SJ		1,2	40,0	17,0	25,0
39SJ		1,1	35,0	15,0	25,0
40SJ		1,1	35,0	15,0	25,0

41SJ		1,1	35,0	15,0	30,0
42SJ		1,0	50,0	15,0	40,0
43SJ		1,0	50,0	15,0	40,0
44SJ		1,0	45,0	15,0	40,0
45SJ		1,4	35,0	15,0	40,0
46SJ		1,1	35,0	15,0	25,0
47SJ		1,1	35,0	15,0	30,0
48SJ		1,2	40,0	15,0	25,0
49SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	1,1	35,0	15,0	35,0
50SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	1,2	40,0	15,0	25,0
51SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	1,0	40,0	15,0	35,0
52SJ		0,9	30,0	15,0	15,0
53SJ		1,2	40,0	15,0	35,0
54SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	1,1	35,0	15,0	30,0
55SJ		1,2	60,0	15,0	20,0
56SJ		1,2	60,0	15,0	30,0
57SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	1,1	35,0	15,0	30,0
58SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	1,1	35,0	15,0	35,0
59SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	1,1	35,0	15,0	35,0
61SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1,0	40,0	15,0	35,0
62SJ		1,1	35,0	15,0	35,0
63SJ		1,0	40,0	15,0	30,0
64SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	40,0	15,0	35,0
65SJ		1,1	35,0	15,0	40,0
66SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	1,0	45,0	15,0	40,0
67SJ		1,0	40,0	15,0	35,0
68SJ		1,1	35,0	15,0	35,0
69SJ		1,2	40,0	15,0	35,0
70SJ		1,0	40,0	16,0	30,0
71SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,1	35,0	16,0	30,0
72SJ		1,1	35,0	16,0	30,0
73SJ		1,1	35,0	16,0	30,0
74SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,	1,1	35,0	16,0	30,0

	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
75SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35,0	16,0	30,0
76SJ		1,1	35,0	15,0	30,0
77SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	40,0	15,0	35,0
78SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	40,0	15,0	35,0
79SJ		1,1	35,0	16,0	30,0
80SJ		1,1	35,0	16,0	30,0
81SJ		1,1	35,0	16,0	30,0
82SJ		1,1	35,0	15,0	35,0
83SJ		1,1	35,0	16,0	30,0
84SJ		1,1	35,0	16,0	30,0
85SJ		1,1	35,0	15,0	35,0
86SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	45,0	15,0	35,0
87SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35,0	15,0	35,0
88SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1,1	35,0	15,0	45,0
89SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	1,0	35,0	15,0	25,0
90SJ		1,1	35,0	15,0	40,0
91SJ		1,1	35,0	15,0	40,0
92SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35,0	15,0	40,0
93SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	1,1	35,0	15,0	40,0
94SJ		1,1	35,0	15,0	40,0
95SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	1,1	35,0	15,0	40,0
96SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	1,1	35,0	15,0	40,0
97SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	1,1	35,0	15,0	40,0
98SJ		1,1	35,0	15,0	40,0
99SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35,0	15,0	40,0

100SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	1,1	35,0	15,0	40,0
101SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	1,1	35,0	15,0	40,0
102SJ		1,1	35,0	15,0	40,0
103SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	1,1	35,0	15,0	40,0
104SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	1,1	35,0	15,0	40,0
105SJ		1,6	40,0	20,0	45,0
106SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40,0	20,0	45,0
107SJ		1,6	40,0	20,0	45,0
108SJ		1,1	35,0	15,0	40,0
109SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	1,1	35,0	15,0	40,0
110SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	1,6	40,0	20,0	40,0
111SJ		1,6	40,0	20,0	45,0
112SJ		1,1	35,0	15,0	35,0
113SJ		1,0	40,0	15,0	35,0
114SJ		0,6	30,0	15,0	45,0
115SJ		0,9	45,0	15,0	30,0
116SJ		0,7	30,0	15,0	45,0
117SJ		0,7	30,0	15,0	45,0
118SJ		0,7	30,0	15,0	45,0
119SJ		0,5	25,0	15,0	40,0
120SJ		1,0	35,0	15,0	30,0
121SJ		1,5	50,0	15,0	40,0
122SJ		1,0	35,0	15,0	30,0
123SJ		0,9	30,0	15,0	35,0
124SJ		1,5	50,0	15,0	30,0
125SJ		1,5	50,0	15,0	30,0
126SJ		1,2	35,0	15,0	35,0
127SJ		0,8	30,0	15,0	40,0
128SJ		1,0	45,0	15,0	30,0
129SJ		1,5	50,0	15,0	30,0
130SJ		1,2	45,0	15,0	35,0
131SJ		1,0	50,0	15,0	30,0
132SJ		1,0	45,0	15,0	30,0
133SJ		0,6	30,0	15,0	30,0
134SJ		0,7	35,0	15,0	40,0
135SJ		0,7	30,0	15,0	30,0
136SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,0	45,0	12,0	30,0

Tabela 9. Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy wielofunkcyjnej z zabudowa jednorodzinna

3) STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ

Strefa została wyznaczona, biorąc pod uwagę istniejące zagospodarowanie oraz ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Najliczniej tereny wielofunkcyjne z zabudową zagrodową występują w Jaroszewicach, Urbanowicach i Wygorzelu. Największa strefa, w której zgrupowany jest szereg gospodarstw, występuje w Cielmicach, którą wyznaczono w celu ochrony układu ruralistycznego zespołu wsi Cielmice.

W ramach gminnych standardów urbanistycznych ustalono:

- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy,
- maksymalną wysokość zabudowy,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Standardy urbanistyczne dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową wyznaczono na podstawie analizy istniejącej zabudowy, przy uwzględnieniu wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych wskaźników. Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. W trzech przypadkach, gdy obszar strefy planistycznej objęty był obowiązującym planem miejscowym, w którym wartości wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów objętych strefą, był niższy od przyjętej w Rozporządzeniu, przyjmowano najwyższy wskaźnik ustalony w planie miejscowym.

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Nr strefy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,7	35	15	40
2SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	15	50
3SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	15	50
4SZ		0,7	35	15	40
5SZ		0,7	35	15	40
6SZ		0,7	35	15	40
7SZ		0,7	35	15	40
8SZ		0,5	20	15	45
9SZ	teren usług	0,7	35	14	35
10SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,9	35	15	35
11SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,9	35	15	35

12SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,9	35	15	35
13SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług	0,9	35	15	35
14SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług	0,9	35	15	35
15SZ		0,9	35	15	35
16SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,9	35	15	35
17SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,9	35	15	35
18SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług	0,3	10	15	50
19SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług	0,2	10	15	80
20SZ		1	50	15	35
21SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług	0,9	35	15	35
22SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług	0,9	35	15	35
23SZ		0,9	35	15	35
24SZ	teren usług	0,9	50	18	35
25SZ		1	50	15	35
26SZ		1	50	15	35
27SZ		1	50	15	35
28SZ		1	50	15	35
29SZ	teren usług	0,9	35	15	35
30SZ		0,9	35	15	35
31SZ		0,9	35	15	35
32SZ		0,9	35	15	35
33SZ		1	50	15	35
34SZ	teren usług	1	50	15	20
35SZ	teren usług	1	50	15	20
36SZ	teren usług	0,9	35	15	35
37SZ	teren usług	1	50	15	35
38SZ		1	50	15	35
39SZ	teren usług	0,9	35	15	35
40SZ		1	50	15	20
41SZ	teren usług	0,9	35	15	35
42SZ	teren usług	0,9	35	15	35
43SZ		0,9	35	15	35
44SZ		1	50	15	35
45SZ	teren usług	0,9	35	15	50
46SZ	teren usług	0,9	35	15	35
47SZ	teren usług	0,9	35	15	35
48SZ	teren usług	1,2	50	20	35
49SZ	teren usług	0,9	35	15	30

50SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług	0,9	35	15	30
51SZ	teren usług	0,9	35	15	30
52SZ	teren usług	0,9	35	15	35
53SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,9	30	17	40
54SZ		1	50	15	35
55SZ		0,9	35	15	35
56SZ		0,9	35	15	35
57SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,9	35	15	35
58SZ	teren usług	0,9	60	15	35
59SZ	teren usług	0,9	60	15	35
60SZ	teren usług	0,9	60	15	35
61SZ	teren usług	0,9	60	15	35
62SZ	teren usług	0,9	60	15	35
63SZ	teren usług	0,9	60	15	35
64SZ	teren usług	0,9	60	15	35

Tabela 10. Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy wielofunkcyjnej z zabudowa zagrodową

4) STREFA USŁUGOWA

Strefy usługowe zostały wyznaczone na obszarach istniejącej zabudowy usługowej, stanowiących istotne obiekty w strukturze miasta, takie jak obiekty sportowe, kościoły czy budynek Urzędu Miasta Tychy oraz na terenach wyznaczonych do pełnienia funkcji usługowych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, szczególnie wzdłuż dróg publicznych wyższych klas. Wskazano również tereny do rozwoju funkcji usługowych wzdłuż strefy komunikacyjnej.

W ramach gminnych standardów urbanistycznych wskazano:

- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy,
- maksymalną wysokość zabudowy,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Standardy urbanistyczne wyznaczono na podstawie analizy istniejącej zabudowy, przy uwzględnieniu wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych wskaźników. Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. *w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów*. W przypadkach, gdy obszar strefy planistycznej objęty był obowiązującym planem miejscowym, w którym wartości wskaźnika, opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów objętych strefą, były niższe od przyjętej w Rozporządzeniu, przyjmowano, najwyższy wskaźnik ustalony w planie miejscowym.

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Nr strefy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
-----------	------------------	-----------------------------------	--	----------------------------------	---

1SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej	1,1	35,0	15,0	30,0
2SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej	1,1	35,0	15,0	30,0
3SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej	1,1	35,0	15,0	30,0
4SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej	1,1	35,0	15,0	30,0
5SU		1,1	35,0	15,0	20,0
6SU		1,1	35,0	15,0	20,0
7SU		1,2	45,0	27,0	25,0
8SU	teren zieleni naturalnej	1,0	30,0	15,0	35,0
9SU		1,1	35,0	17,0	30,0
10SU		1,0	30,0	20,0	35,0
11SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,8	55,0	15,0	30,0
12SU		1,0	40,0	17,0	30,0
13SU		1,2	45,0	21,0	30,0
14SU		1,5	50,0	17,0	30,0
15SU		0,8	30,0	30,0	20,0
16SU	teren składów i magazynów	5,0	50,0	49,0	15,0
17SU		2,0	40,0	21,0	15,0
18SU	teren składów i magazynów	1,2	45,0	15,0	30,0
19SU		1,5	45,0	21,0	30,0
20SU	teren składów i magazynów	1,0	40,0	15,0	30,0
21SU		2,0	55,0	21,0	20,0
22SU		1,7	40,0	21,0	15,0
23SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	45,0	15,0	30,0
24SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40,0	15,0	25,0
25SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej	2,0	60,0	20,0	30,0
26SU		1,6	55,0	15,0	15,0
27SU		1,2	30,0	50,0	20,0
28SU	teren składów i magazynów	1,2	30,0	20,0	20,0
29SU	teren składów i magazynów	1,2	50,0	15,0	30,0
30SU	teren składów i magazynów	1,5	60,0	15,0	15,0
31SU	teren składów i magazynów	1,2	50,0	17,0	15,0
32SU	teren składów i magazynów	1,2	50,0	15,0	20,0
33SU	teren składów i magazynów	1,5	40,0	15,0	25,0
34SU	teren składów i magazynów	1,2	50,0	15,0	15,0
35SU		1,0	40,0	13,0	15,0
36SU		1,2	45,0	16,0	30,0
37SU		1,0	40,0	45,0	5,0

38SU		0,8	30,0	17,0	10,0
39SU		1,8	50,0	30,0	15,0
40SU		1,0	40,0	15,0	30,0
41SU		1,5	40,0	15,0	20,0
42SU		1,5	40,0	15,0	20,0
43SU		2,0	50,0	15,0	15,0
44SU		1,5	40,0	15,0	20,0
45SU		1,5	40,0	15,0	20,0
46SU		1,2	40,0	12,0	20,0
47SU		1,2	40,0	12,0	15,0
48SU	teren składów i magazynów	1,2	40,0	12,0	20,0
49SU		1,8	40,0	15,0	25,0
50SU		1,8	60,0	15,0	15,0
51SU		1,8	50,0	15,0	15,0
52SU		1,4	50,0	17,0	15,0
53SU		1,2	50,0	15,0	15,0
54SU		1,2	50,0	15,0	15,0
55SU		1,2	50,0	15,0	15,0
56SU		0,9	35,0	10,0	30,0
57SU		1,2	50,0	17,0	30,0
58SU		1,2	60,0	8,0	5,0
59SU		1,2	50,0	17,0	15,0
60SU		1,2	50,0	17,0	30,0
61SU		1,2	50,0	9,0	30,0
62SU		1,2	50,0	9,0	30,0
63SU		0,8	40,0	14,0	30,0
64SU		0,8	40,0	14,0	30,0
65SU		1,2	40,0	15,0	30,0
66SU		1,2	60,0	21,0	30,0
67SU	teren elektrowni słonecznej	1,2	60,0	21,0	15,0
68SU		1,0	40,0	15,0	30,0
69SU		1,0	40,0	15,0	30,0
70SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,0	50,0	15,0	20,0
71SU		1,0	40,0	15,0	30,0
72SU		1,0	50,0	15,0	30,0
73SU		1,0	50,0	15,0	15,0
74SU		1,0	50,0	15,0	30,0
75SU		1,0	50,0	15,0	30,0
76SU		1,0	50,0	15,0	30,0
77SU		0,8	40,0	16,0	20,0
78SU		0,7	50,0	18,0	15,0
79SU		1,0	50,0	15,0	30,0
80SU		1,0	50,0	15,0	30,0
81SU		1,2	30,0	40,0	40,0

82SU		1,2	40,0	14,0	40,0
83SU	teren składów i magazynów	1,2	40,0	15,0	25,0
84SU		1,2	40,0	14,0	25,0
85SU		1,0	50,0	15,0	30,0
86SU	teren składów i magazynów	1,2	50,0	15,0	30,0
87SU		1,5	50,0	15,0	20,0
88SU		1,5	45,0	30,0	20,0
89SU		1,5	45,0	30,0	20,0
90SU	teren elektrowni słonecznej	1,5	50,0	15,0	30,0
91SU		2,0	40,0	20,0	15,0
92SU		1,6	30,0	20,0	25,0
93SU	teren elektrowni słonecznej	2,1	30,0	25,0	30,0
94SU		0,6	15,0	20,0	30,0
95SU		1,4	35,0	13,0	20,0
96SU		1,4	35,0	20,0	30,0
97SU		1,4	35,0	20,0	30,0
98SU		1,4	35,0	20,0	30,0
99SU		1,6	40,0	30,0	20,0
100SU		1,6	40,0	20,0	20,0
101SU	teren składów i magazynów	1,6	40,0	30,0	20,0
102SU		1,0	35,0	37,0	35,0
103SU		1,2	40,0	30,0	30,0
104SU		1,2	40,0	14,0	30,0
105SU		1,5	50,0	14,0	20,0
106SU		1,6	50,0	85,0	30,0
107SU		0,6	30,0	20,0	10,0
108SU		1,8	60,0	28,0	30,0
109SU		2,5	50,0	22,0	30,0
110SU		1,2	40,0	14,0	30,0
111SU		2,4	60,0	25,0	30,0
112SU		2,2	20,0	43,0	30,0
113SU		1,2	50,0	35,0	25,0
114SU		1,1	35,0	28,0	30,0
115SU		1,0	50,0	14,0	30,0
116SU		1,5	50,0	38,0	30,0
117SU		1,2	60,0	30,0	30,0
118SU		1,4	45,0	35,0	30,0

Tabela 11. Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy usługowej

5) STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO

Strefę handlu wielkopowierzchniowego wyznaczono po analizie istniejącego zagospodarowania oraz obowiązujących dotychczas dokumentów planistycznych. Strefy wskazano na obszarach wzdłuż ul. Beskidzkiej i Oświęcimskiej, na których zlokalizowane są zgrupowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

W ramach gminnych standardów urbanistycznych wskazano:

- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy,

- maksymalną wysokość zabudowy,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Standardy urbanistyczne wyznaczono na podstawie analizy istniejącej zabudowy, przy uwzględnieniu wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych wskaźników. Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. *w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.*

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Profil podstawowy: teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Nr strefy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SH	teren usług	1,8	40,0	15,0	30,0
2SH	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	3,0	65,0	41,0	10,0
3SH	teren usług	3,0	65,0	41,0	10,0

Tabela 12. Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy handlu wielkopowierzchniowego

6) STREFA GOSPODARCZA

Strefę gospodarczą wyznaczono na terenach przeznaczonych w planach miejscowych jako obiekty produkcyjne, tereny przemysłu, usługowo-produkcyjne, produkcyjno-usługowe, produkcji, składów i magazynów, usług i produkcji, produkcji lub infrastruktury technicznej, oraz na podstawie istniejącego zagospodarowania. Do strefy zaliczono również perspektywiczne tereny rozwoju funkcji gospodarczych w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy produkcyjnej, w tym w terenach przy ul. Towarowej i w północnej części Wilkowyj.

W ramach gminnych standardów urbanistycznych wskazano:

- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy,
- maksymalną wysokość zabudowy,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Standardy urbanistyczne wyznaczono na podstawie analizy istniejącej zabudowy, przy uwzględnieniu wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych wskaźników. Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. *w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.* W przypadkach, gdy obszar strefy planistycznej objęty był obowiązującym planem miejscowym, w którym wartości wskaźnika, opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów objętych strefą, były niższe od przyjętej w Rozporządzeniu, przyjmowano najwyższy wskaźnik ustalony w planie miejscowym.

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Nr strefy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]

1SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	50,0	15,0	20,0
2SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	50,0	15,0	20,0
3SP	teren usług	0,9	50,0	12,0	20,0
4SP	teren usług	1,5	50,0	15,0	15,0
5SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	2,4	70,0	25,0	20,0
6SP	teren usług	2,4	70,0	25,0	20,0
7SP	teren usług	2,4	80,0	25,0	5,0
8SP	teren usług	2,4	60,0	25,0	10,0
9SP	teren usług	2,4	70,0	25,0	20,0
10SP	teren usług	2,1	70,0	20,0	20,0
11SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1,4	55,0	25,0	10,0
12SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1,2	50,0	15,0	20,0
13SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	2,0	60,0	17,0	5,0
14SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1,2	40,0	15,0	20,0
15SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	60,0	32,0	20,0
16SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1,5	60,0	30,0	5,0
17SP	teren usług	1,5	40,0	15,0	25,0
18SP	teren usług	1,5	35,0	15,0	30,0
19SP	teren usług	1,2	50,0	17,0	15,0
20SP	teren usług	1,2	50,0	15,0	15,0
21SP	teren usług	1,2	50,0	15,0	15,0
22SP		1,2	50,0	15,0	20,0
23SP	teren usług	1,2	50,0	9,0	20,0
24SP		0,7	35,0	15,0	20,0
25SP	teren usług	1,2	60,0	16,0	20,0
26SP	teren usług	1,2	60,0	16,0	15,0
27SP	teren usług	1,0	40,0	15,0	20,0
28SP	teren usług	0,7	35,0	15,0	10,0
29SP	teren usług	1,0	40,0	15,0	20,0
30SP	teren usług	1,2	40,0	15,0	25,0
31SP		1,2	60,0	15,0	20,0
32SP	teren usług	1,3	60,0	25,0	20,0
33SP	teren usług	1,3	60,0	25,0	20,0
34SP	teren usług	1,3	60,0	25,0	10,0
35SP		1,2	70,0	60,0	20,0
36SP	teren usług	1,2	70,0	60,0	20,0
37SP	teren usług	1,2	70,0	60,0	20,0
38SP	teren usług	3,0	65,0	41,0	30,0

39SP	teren usług	1,4	35,0	13,0	20,0
------	-------------	-----	------	------	------

Tabela 13. Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy gospodarczej

7) STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ

Strefa została wyznaczona na terenach, w których obowiązujące plany miejscowe dopuszczają zabudowę w gospodarstwach hodowlanych oraz w oparciu o istniejące zagospodarowanie. Strefa produkcji rolniczej została również wyznaczona w obszarze Wilkowyje północ. Z uwagi na położenie w strukturze przestrzennej miasta tereny te są predysponowane do rozwoju funkcji produkcji rolniczej.

W ramach gminnych standardów urbanistycznych wskazano:

- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy,
- maksymalną wysokość zabudowy,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Standardy urbanistyczne wyznaczono w oparciu o wyznaczone w obowiązujących planach miejscowych wskaźniki zagospodarowania terenu. Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Nr strefy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	10,0	15,0	60,0
2SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	10,0	15,0	60,0
3SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	10,0	17,0	60,0
4SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	10,0	15,0	60,0
5SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,2	10,0	15,0	60,0

6SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,5	10,0	15,0	60,0
7SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	10,0	20,0	30,0

Tabela 14. Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy produkcji rolniczej

8) STREFA INFRASTRUKTURALNA

Strefy zostały wyznaczone w oparciu o istniejące zagospodarowanie – tereny zajęte przez kluczowe obiekty infrastruktury komunalnej w mieście (oczyszczalnia ścieków, gospodarka odpadami, infrastrukturę techniczną) oraz tereny infrastruktury o powierzchni powyżej 5000 m².

W ramach gminnych standardów urbanistycznych wskazano minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, który ustalono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. *w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.*

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych.

Nr strefy	Profil dodatkowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SI	teren usług, teren produkcji	20,0
2SI	teren wód	20,0
3SI		20,0
4SI	teren usług, teren zieleni urządzonej	20,0
5SI		20,0
6SI		20,0
7SI	teren produkcji, teren lasu	15,0
8SI	teren usług, teren produkcji	5,0
9SI	teren produkcji	20,0
10SI	teren produkcji	20,0
11SI	teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	20,0
12SI		20,0

Tabela 15. Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy infrastrukturalnej

9) STREFA ZIELENI I REKREACJI

Do strefy zieleni i rekreacji włączono obszary parków miejskich, ośrodka rekreacyjnego Jeziora Paprocańskiego, rodzinnych ogrodów działkowych, ciągów zieleni wiążących osiedla wielorodzinne oraz Oś Zieloną – założenie łączące park północny z pakiem południowym, stanowiące dobro kultury współczesnej, oraz pomniejsze ciągi zieleni w kierunkach wschód-zachód, a także place i skwery publiczne. Dodatkowo do strefy włączono tereny sportu i rekreacji na osiedlach podmiejskich oraz tereny stawów na Czutowie i w Jaroszewicach.

W ramach gminnych standardów urbanistycznych wskazano minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, który ustalono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. *w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.* W przypadkach, gdy obszar strefy planistycznej objęty był obowiązującym planem miejscowym, w którym wartości wskaźnika, opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów objętych strefą, były niższe od przyjętej w Rozporządzeniu, przyjmowano najwyższy wskaźnik ustalony w planie miejscowym.

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Nr strefy	Profil dodatkowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50,0
2SN		50,0
3SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50,0
4SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	50,0
5SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	50,0
6SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	15,0
7SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	50,0
8SN		50,0
9SN		50,0
10SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej	50,0
11SN		50,0
12SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	50,0
13SN		50,0
14SN	teren zieleni naturalnej	50,0
15SN		50,0
16SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50,0
17SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50,0
18SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług	50,0

	edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	
19SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50,0
20SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50,0
21SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50,0
22SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50,0
23SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej ,teren lasu	50,0
24SN	teren zieleni naturalnej	50,0
25SN		50,0
26SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii	50,0
27SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług nauki, teren usług edukacji	50,0
28SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług nauki, teren usług edukacji	50,0
29SN		50,0
30SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług nauki, teren usług edukacji	50,0
31SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii,	50,0

	teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji	
32SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług nauki, teren usług edukacji	50,0
33SN		50,0
34SN	teren usług sportu i rekreacji	50,0
35SN	teren usług sportu i rekreacji	50,0
36SN		50,0
37SN	teren usług sportu i rekreacji	80,0
38SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej	50,0
39SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50,0
40SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług nauki, teren usług edukacji	50,0
41SN	teren zieleni naturalnej	50,0
42SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług nauki, teren usług edukacji	50,0
43SN	teren usług sportu i rekreacji	50,0
44SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50,0
45SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50,0
46SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50,0
47SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług	50,0

	edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	
48SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50,0
49SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50,0
50SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50,0
51SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50,0
52SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50,0
53SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50,0
54SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50,0
55SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług	50,0

	edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	
56SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50,0
57SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50,0
58SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	70,0
59SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50,0
60SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50,0
61SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50,0
62SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50,0
63SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego	50,0
64SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren	50,0

	usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	
65SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50,0
66SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50,0
67SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki	50,0
68SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii	50,0
69SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki	15,0
70SN		50,0
71SN	teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii	50,0
72SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki	40,0
73SN		35,0
74SN	teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	75,0
75SN		50,0
76SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50,0
77SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług nauki, teren usług edukacji	50,0

Tabela 16. Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy zieleni i rekreacji

10) STREFA CMENTARZY

Strefę cmentarzy wyznaczono na podstawie stanu istniejącego. W przypadku cmentarzy, które znajdują się w obszarach obowiązywania planów miejscowych, granice strefy zaczerpnięto z tych planów. W pozostałych przypadkach strefa cmentarzy pokrywa się z granicami działek, na których zlokalizowany jest cmentarz oraz infrastruktura towarzysząca, jak zieleń, parkingi i dojazdy.

W ramach gminnych standardów urbanistycznych wskazano minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, który ustalono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z

niego wypisów i wyrysów. W przypadkach, gdy obszar strefy planistycznej objęty był obowiązującym planem miejscowym, w którym wartości wskaźnika, opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów objętych strefą, były niższe od przyjętej w Rozporządzeniu, przyjmowano najwyższy wskaźnik ustalony w planie miejscowym.

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Nr strefy	Profil dodatkowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SC		5,0
2SC		5,0
3SC		5,0
4SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego	30,0
5SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego	5,0
6SC	teren usług kultu religijnego	30,0
7SC		30,0
8SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego	15,0
9SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego	5,0

Tabela 17. Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy cmentarzy

11) STREFA OTWARTA

Strefa otwarta obejmuje obszary o wysokich wartościach przyrodniczych, w tym obszary dolin rzecznych, tereny lasów i zadrzewień z uwzględnieniem użytku ekologicznego i korzyści ekologicznych. Ponadto do strefy zaliczono obszary poza terenami, w których dopuszczona jest zabudowa (jako perspektywiczne tereny rozwoju). W części strefy predysponowanej do pełnienia funkcji w zakresie odnawialnych źródeł energii dodano profile dodatkowe: teren elektrowni słonecznej oraz teren biogazowni. Dla strefy otwartej nie wyznaczono gminnych standardów urbanistycznych w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu.

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Nr strefy	Profil dodatkowy
1SO	
2SO	
3SO	
4SO	
5SO	
6SO	
7SO	teren zieleni urządzonej
8SO	teren zieleni urządzonej
9SO	
11SO	
12SO	teren zieleni urządzonej
13SO	teren zieleni urządzonej

14SO	
15SO	teren zieleni urządzonej
16SO	teren elektrowni słonecznej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
17SO	
18SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej
19SO	
20SO	
21SO	
22SO	
23SO	
24SO	
25SO	
26SO	
27SO	teren zieleni urządzonej
28SO	teren zieleni urządzonej
29SO	
30SO	
31SO	teren elektrowni słonecznej
32SO	
33SO	
34SO	
35SO	
36SO	
37SO	
38SO	
39SO	
40SO	
41SO	
42SO	teren elektrowni słonecznej
43SO	
44SO	
45SO	
46SO	

Tabela 18. Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy otwartej

12) STREFA KOMUNIKACYJNA

Strefa komunikacyjna została wyznaczona na terenie dróg wyższych kategorii, w tym dróg zbiorczych, oraz w granicach terenów kolejowych. Strefę ustalono na podstawie wykazu dróg publicznych miasta Tychy z uwzględnieniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dla strefy komunikacyjnej nie wyznaczono gminnych standardów urbanistycznych w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu.

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji.

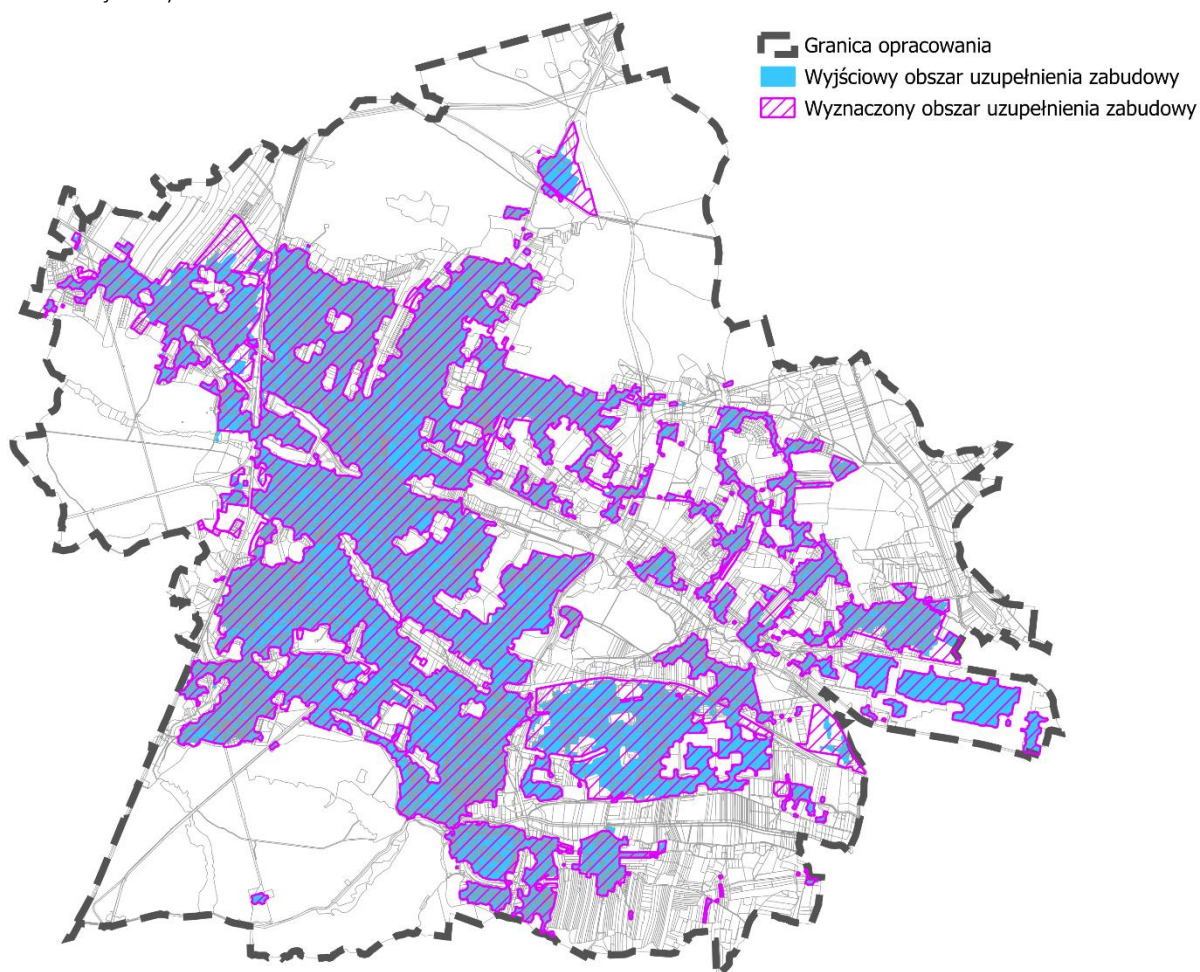
Nr strefy	Profil dodatkowy
-----------	------------------

1SK	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód
2SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód
3SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód

Tabela 19. Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy komunikacyjnej

3.2 OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Z uwagi na niepełne pokrycie gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w planie ogólnym miasta Tychy wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy, tj. obszar, na którym dopuszczalne będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy. Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono również w celu określenia stref planistycznych obejmujących zabudowę mieszkaniową w ramach istniejącej zabudowy poza obowiązującymi planami miejscowymi.



Rys. 14. Wyznaczony obszar uzupełnienia zabudowy na tle wyjściowego obszaru uzupełnienia zabudowy

Sposób wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy określa Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729). Za pomocą rozszerzenia programu QGIS o nazwie „Wtyczka APP 2” w sposób automatyczny wykonano czynności, o których mowa § 1 ust. 1 pkt. 2-5 Rozporządzenia. W rezultacie otrzymano wyjściowy obszar uzupełnienia zabudowy, który można ograniczać lub rozszerzać:

Pu – powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia wynosi 22 665 991,71 m².

Uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy zmodyfikowano wyjściowy obszar uzupełnienia zabudowy, opierając się na poniższych regułach:

- 1) usunięto obszar uzupełnienia zabudowy ze strefy otwartej.

Podstawowy profil tej strefy dopuszcza zabudowę tylko w terenach infrastruktury technicznej, a w przypadku profilu dodatkowego zabudowa może pojawić się w terenach elektrowni wiatrowej, elektrowni słonecznej, elektrowni geotermalnej, elektrowni wodnej oraz biogazowi. Ze względu na charakter takich inwestycji, ustawodawca dopuszcza lokalizację takich przedsięwzięć na podstawie decyzji o warunkach zabudowy bez spełnienia warunku o położeniu na obszarze uzupełnienia zabudowy (art. 61 ust. 3 upzp).

- 2) rozszerzono obszar uzupełnienia zabudowy o grunty przyległe do dróg publicznych.

Umożliwienie wypełnienia luk w zabudowie jest uzasadnione ekonomicznie, społecznie i środowiskowo. Zagęszczanie zabudowy wzdłuż dróg racjonalizuje poniesione koszty, a infrastruktura na krótszym odcinku służy większej liczbie mieszkańców.

- 3) rozszerzono obszar uzupełnienia zabudowy o działki, które położone są pomiędzy terenami przeznaczonymi już w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową.

Objęcie takich działek strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową miało na celu zachowanie ciągłości przestrzennej między częściami osiedli. Rozszerzono obszar uzupełnienia zabudowy o takie obszary, aby umożliwić dogęszczenie planowanej zabudowy.

- 4) rozszerzono obszar uzupełnienia zabudowy dla działek, które w części objęte były wyjściowym obszarem uzupełnienia zabudowy, a znajdują się poza obowiązującymi planami miejscowymi.

Działki te objęto obszarem uzupełnienia w całości w celu uniknięcia wątpliwości interpretacyjnych w procedurze wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Reguła ta dotyczyła również działek, które w mniejszym stopniu były objęte wyjściowym obszarem uzupełnienia zabudowy, ale wskazane zostały we wnioskach do planu ogólnego, a wniosek został uwzględniony.

- 5) rozszerzono obszar uzupełnienia zabudowy w strefach gospodarczych.

Strefy gospodarcze objęto obszarami uzupełnienia zabudowy, w celu ułatwienia działań inwestycyjnych na obszarach terenów przemysłowo-produkcyjnych.

- 6) W granicach terenów, na których obowiązują plany miejscowe, wyjściowy obszar uzupełnienia zabudowy zmodyfikowano w minimalnym stopniu, w przypadku dopuszczenia przeznaczenia na strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową terenów o innych funkcjach.

Na skutek ograniczania i rozszerzania powstał obszar uzupełnienia zabudowy o powierzchni **24 750 118,55 m²** (2475,01 ha)

Powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy po zmianach mieści się w granicach dopuszczalnego rozszerzenia granic, o którym mowa w § 1 ust. 5 Rozporządzenia. Zgodnie przywołanym przepisem, granice obszarów uzupełnienia zabudowy można rozszerzyć nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\% \times (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3 Rozporządzenia,

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia.

W przypadku planu ogólnego miasta Tychy wartości te wynoszą:

P_u – 22 665 991,71 m²,

P_b – 31 904 737,64 m²,

P_p – 2 309 686,48 m².

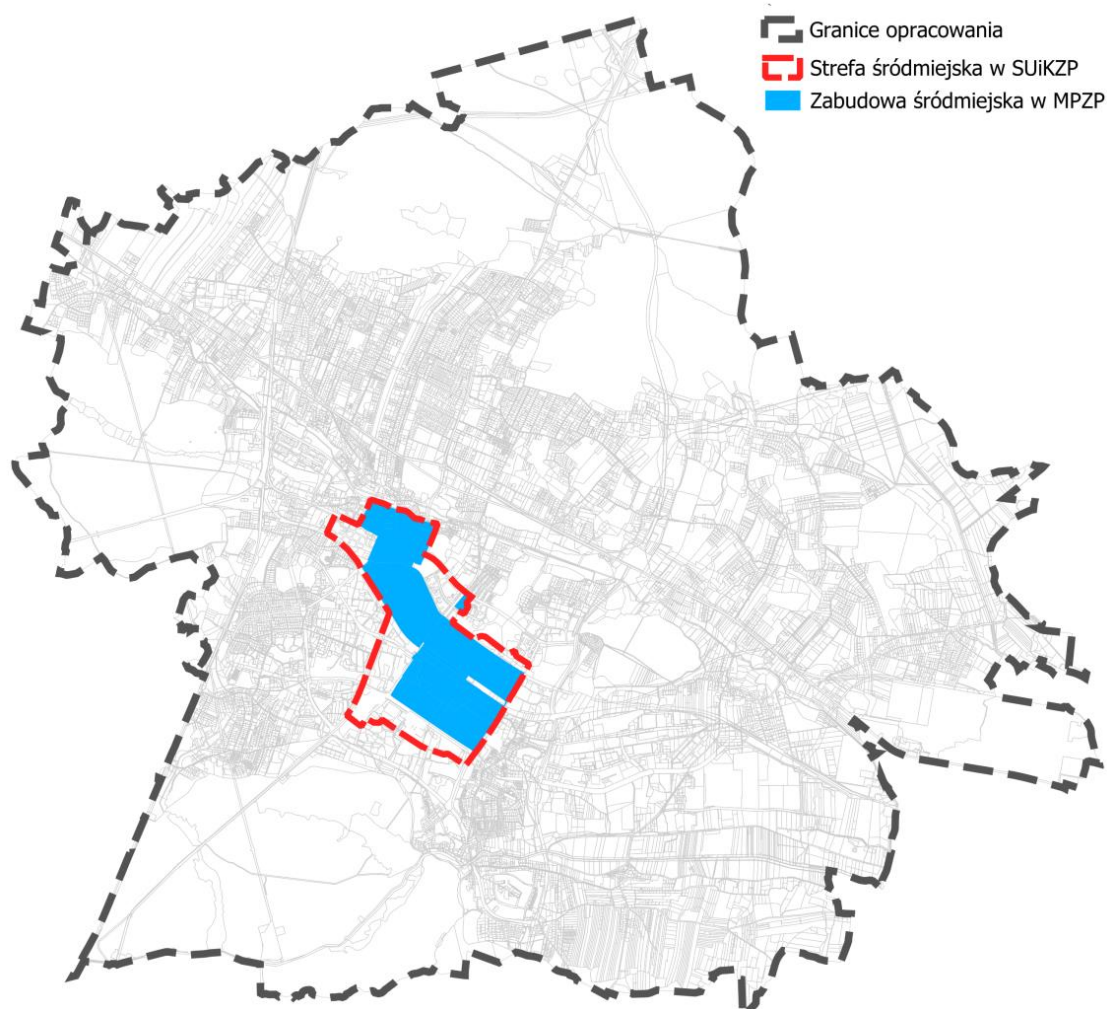
Z powyższego wynika, że maksymalny obszar uzupełnienia zabudowy nie może przekroczyć powierzchni 24 975 678,19 m² (2497,56 ha). Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczony w planie ogólnym miasta Tychy stanowi 99,1% maksymalnej dopuszczalnej wartości.

3.3 OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

W planie ogólnym miasta Tychy wyznaczono obszar zabudowy śródmiejskiej, na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych. Strefy śródmiejskie stanowiące zabudowę śródmiejską ustalone były w następujących obowiązujących planach miejscowych:

- Uchwała Nr XI/215/19 Rady Miasta Tychy z dnia 26 września 2019 r.
- Uchwała Nr XV/312/20 Rady Miasta Tychy z dnia 20 lutego 2020 r.
- Uchwała Nr XXXV/671/22 Rady Miasta Tychy z dnia 27 stycznia 2022 r.
- Uchwała Nr XLIII/808/22 Rady Miasta Tychy z dnia 29 września 2022 r.
- Uchwała Nr XLIV/832/22 Rady Miasta Tychy z dnia 27 października 2022 r.
- Uchwała Nr XLVIII/898/23 Rady Miasta Tychy z dnia 30 marca 2023 r.
- Uchwała Nr III/55/24 Rady Miasta Tychy z dnia 20 czerwca 2024 r.

Szczególnie istotna była kontynuacja długofalowej polityki przestrzennej wyznaczonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy.

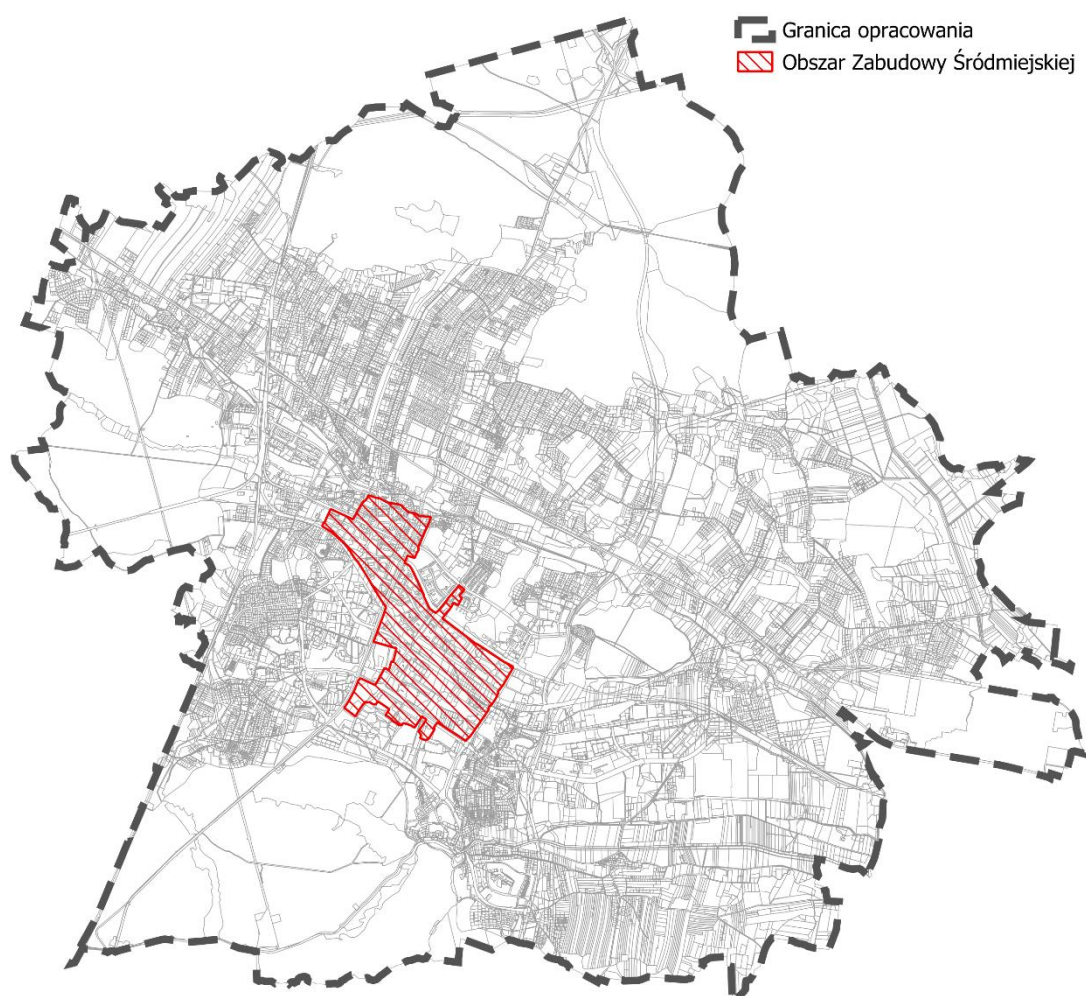


Rys. 15. Przestanki wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej

Granice obszaru zabudowy śródmiejskiej zostały skorygowane do granic stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz skrajnych stref zieleni i rekreacji znajdujących się na terenach gminnych.

Wyłączone z obszaru zabudowy śródmiejskiej zostały części istniejących osiedli uznanych w swojej specyfice przestrzennej za kompletne i nie wymagające dogęszczenia pod względem zagospodarowania. Obszar zabudowy śródmiejskiej dostosowano do granic działek ewidencyjnych, dzięki czemu strefa śródmiejska otrzymała kształt jak najmniej budzący wątpliwości interpretacyjne, dążono do uniknięcia dzielenia działki na części objęte i nie objęte omawianą strefą.

Dla terenów wyznaczonych w granicach obszarów zabudowy śródmiejskiej, z uwagi na intensywne istniejące zagospodarowanie i wysoki stopień wypełnienia przestrzeni, dopuszcza się ustalenie w planie miejscowym, w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy łagodniejszych wymogów dotyczących zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej, niż wynika to wprost z charakterystyki strefy planistycznej. Zabudowa mieszkaniowa lokalizowana w zabudowie śródmiejskiej może cechować się szczególnymi wymogami technicznymi m.in. w zakresie dostępu do światła dziennego czy odległości między budynkami, a także m.in. inne są wymagania dotyczące powierzchni i nasłonecznienia placów zabaw.



Rys. 16. Obszar zabudowy śródmiejskiej

4. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE

- 1) ZAŁĄCZNIK NR 1 - ZAWIERAJĄCY PREZENTACJĘ GRAFICZNĄ DANYCH PRZESTRZENNYCH TWORZONYCH DLA PLANU OGÓLNEGO;
- 2) ZAŁĄCZNIK NR 2 - ZAWIERAJĄCY PREZENTACJĘ GRAFICZNĄ DANYCH PRZESTRZENNYCH TWORZONYCH DLA PLANU OGÓLNEGO WRAZ Z UWARUNKOWANIAM I ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY.

Spis tabel:

Tabela 1. Korytarze ekologiczne i obszary węzłowe	10
Tabela 2. Złoża na terenie miasta Tychy.....	13
Tabela 3. Obiekty objęte ochroną prawną wpisane do Rejestru Zabytków	17
Tabela 4. Powierzchnia terenów wolnych od zabudowy	34
Tabela 5. Powierzchnia terenów wolnych od zabudowy	34
Tabela 6. Powierzchnia luk w zabudowie	35
Tabela 7. Chłonność luk w zabudowie	36
Tabela 8. Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy wielofunkcyjnej z zabudowa wielorodzinną	42
Tabela 9. Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy wielofunkcyjnej z zabudowa jednorodziną	47
Tabela 10. Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy wielofunkcyjnej z zabudowa zagrodową	50
Tabela 11. Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy usługowej	53
Tabela 12. Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy handlu wielkopowierzchniowego	54
Tabela 13. Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy gospodarczej	56
Tabela 14. Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy produkcji rolniczej	57
Tabela 15. Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy infrastrukturalnej	57
Tabela 16. Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy zieleni i rekreacji.....	63
Tabela 17. Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy cmentarzy	64
Tabela 18. Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy otwartej	65
Tabela 19. Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy komunikacyjnej	66

Spis rysunków:

Rys. 1. Występujące na terenie miasta Tychy obszary i obiekty chronione	8
Rys. 2. Występujące na terenie miasta Tychy korytarze ekologiczne	9
Rys. 3. Obszary zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	11
Rys. 4. Tereny górnicze i obszary górnicze, udokumentowane złoża kopalin	13
Rys. 5. Występujące na terenie miasta Zabytki objęte formami ochrony, ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.....	18
Rys. 6. Występujące na terenie miasta Tychy grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne	23
Rys. 7. Występujące na terenie miasta Tychy tereny zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	25
Rys. 8. Szkoły zlokalizowane na terenie miasta Tychy	26
Rys. 9. Obszary zieleni na terenie miasta Tychy	27
Rys. 10. Schemat istniejących obiektów infrastruktury transportowej	28

Rys. 11. Tereny wolne od zabudowy na tle terenów, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej	33
Rys. 12. Luki w zabudowie na tle stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową	36
Rys. 13. Tereny niezabudowane na tle stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową	37
Rys. 14. Wyznaczony obszar uzupełnienia zabudowy na tle wyjściowego obszaru uzupełnienia zabudowy	66
Rys. 15. Przesłanki wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej	68
Rys. 16. Obszar zabudowy śródmiejskiej.....	69