

UCHWAŁA NR...../...../26
RADY MIASTA TYCHY
z dnia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla dwóch obszarów położonych w rejonie ulicy Lokalnej i doliny rzeki Gostyni
w Tychach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Przestrzennej i Infrastruktury,

RADA MIASTA TYCHY
stwierdza,

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dwóch obszarów położonych w rejonie ulicy Lokalnej i doliny rzeki Gostyni w Tychach jest zgodny z ustaleniami obowiązującego „Planu ogólnego miasta Tychy”, przyjętego Uchwałą Nr xxx/xxx/xxx Rady Miasta Tychy z dnia xxx xxx 202x r. (Dz. Urz. Woj. Ślą z dnia xxx xxx 202x r., poz. xxx),

i uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla dwóch obszarów położonych w rejonie ulicy Lokalnej i doliny rzeki Gostyni w Tychach, zwany dalej planem.

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Rozdział 1: Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2: Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu, szczególne warunki zagospodarowania terenów;
- 3) Rozdział 3: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz ustalenia dotyczące kształtowania zagospodarowania terenu w zakresie miejsc do parkowania;
- 4) Rozdział 4: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 5) Rozdział 5: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 6) Rozdział 6: Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) Rozdział 7: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

- 8) Rozdział 8: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 9) Rozdział 9: Przepisy końcowe.

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

§ 2

1. Załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną część jest załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000, zawierający wyrys z „Planu ogólnego Miasta Tychy” w skali 1 : 10 000 z oznaczeniem granic obszaru planu.
2. Załącznikiem tekstowym do niniejszej uchwały jest załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.
3. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3

Plan obejmuje dwa obszary o łącznej powierzchni ok. 5 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację Uchwały Nr II/28/24 Rady Miasta Tychy z dnia 23 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dwóch obszarów położonych w rejonie ulicy Lokalnej i doliny rzeki Gostynii w Tychach.

§ 4

1. Na rysunku planu występują następujące graficzne oznaczenia obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:
 - 1) granice obszarów planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów - zgodnie z § 6 i oznaczeniem na rysunku planu.
2. Na rysunku planu występują następujące graficzne oznaczenia informacyjne:
 - 1) zasięg naturalnej doliny rzeki Gostyni,
 - 2) zadrzewienia i trzcinowiska – siedlisko ptaków rzadkich i chronionych,
 - 3) siedlisko pokłąskwy,
 - 4) stanowiska jarzębatki,
 - 5) obszar planu zlokalizowany jest w granicach:
 - udokumentowanego złoża węgla kamiennego - „Studzienice” WK 7389,
 - projektowanej strefy sanitarnej ochrony pośredniej w granicach obszaru zasobowego ujęcia "DANONE" wg "Dodatek nr 8 do Dokumentacji hydrologicznej zasobów eksploatacyjnych ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych na terenie zakładu DANONE Sp. z o. o. fabryka w Bieruniu przy ul. Świerczyńskiej (...)"

§ 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

- 1) **obszar planu** – wszystkie tereny w granicach objętych planem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) **teren** – część obszaru planu wyodrębniona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym ją spośród innych terenów, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 3) **zabudowa** – obiekt budowlany lub obiekty budowlane, w tym budynek lub zespół budynków, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, drogami wewnętrznymi, dojazdami, budynkami gospodarczymi, parkingami, zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 4) **wysokość obiektów budowlanych** – różnica pomiędzy wysokością:
 - a) najwyższej położonego punktu budynku wraz z instalacjami lub urządzeniami budowlanymi i technicznymi, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
 - b) najwyższej położonego punktu budowli wraz z instalacjami i urządzeniami budowlanymi, a najniższej położonego punktu budowli w stosunku do poziomu terenu.

§ 6

Wyznacza się tereny o przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania określonych w planie, oznaczone symbolami: **1I** i **2I** – **tereny infrastruktury technicznej**.

Rozdział 2

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

§ 7

Dla **terenów infrastruktury technicznej**, oznaczonych symbolami **1I** i **2I**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające, z zastrzeżeniem pkt. 3, zabudowa produkcji w zakresie:
 - a) produkcji energii z wykluczeniem elektrowni wiatrowych,
 - b) produkcji przemysłowej – biogazu, biometanu, dwutlenku węgla;
- 3) przeznaczenie, o którym mowa w pkt 2 lit. b), dopuszcza się wyłącznie jako towarzyszące zabudowie infrastruktury technicznej;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 65%;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,0, maks. 0,65;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków – 15 m,
 - b) budowli – 30 m;
- 8) wysokość obiektów budowlanych:
 - a) infrastruktury elektroenergetycznej i odgromowej – maks. 50 m,
 - b) obiektów innych niż wymienione w pkt. a – maks. 30 m, w tym wysokość wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 10 m;

- 9) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 9, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt. 1 – 6.

Rozdział 3

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

§ 8

1. Ustala się obsługę komunikacyjną z istniejących i projektowanych dróg, w tym z ulicy Lokalnej zlokalizowanej poza obszarem planu.
2. Ustala się zakaz realizacji parkingów terenowych dla samochodów na obszarze planu.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 9

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, w tym obiektów liniowych;
- 2) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie **ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** – dopuszczenie dostaw wody z sieci wodociągowej, w tym z wody technologicznej ze ścieków podczyszczonych, uśrednionych i oczyszczonych w oczyszczalni;
- 4) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzania do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej i wewnątrzzakładowej;
- 5) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** – dopuszczenie:
 - a) zagospodarowania całości lub części wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych,
 - b) odprowadzania do kanalizacji wewnątrzzakładowej, w tym kanałów otwartych,
 - c) odprowadzania do wód śródlądowych oraz sieci kanalizacji deszczowej;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw z:
 - a) indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) odnawialnych źródeł energii,
 - c) sieci elektroenergetycznej,
 - d) sieci gazowej, w tym z biogazu wytwarzanego na terenie objętym planem,
 - e) sieci ciepłowniczej,
 - f) urządzeń zapewniających dostawę ciepła w kogeneracji;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dopuszczenie dostaw z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym z:
 - a) linii elektroenergetycznych nN i SN oraz rozdzielni sieci średniego napięcia,
 - b) odnawialnych źródeł energii,
 - c) urządzeń zapewniających dostawę energii elektrycznej w kogeneracji;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, w tym biogazu;

- 9) w zakresie **telekomunikacji** – dostęp do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej;
- 10) w zakresie **gospodarki odpadami**:
 - a) nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 733) oraz uchwałami Rady Miasta regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi,
 - b) nakaz postępowania z odpadami zgodnie z ustawą z 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1587 z późn. zm.).

Rozdział 5

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 10

1. W obszarze planu ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
 - a) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, o której mowa w **Rozdziale 2**,
 - b) zasad dotyczących uzbrojenia terenu w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **Rozdziale 4**,
 - c) wprowadzenie pasa zakrzewień wzdłuż południowej granicy obszaru planu, złożonego z krzewów owocowych, głównie bzu czarnego i bzu koralowego;
 - 2) zakaz lokalizacji zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie ustala się dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112) w oparciu o art. 114 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.).

Rozdział 6

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

§ 11

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

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 12

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny lub spełniające warunki:
 - 1) szerokość frontów działek – min. 20 m,
 - 2) powierzchnia działek – min. 300 m²,
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 20%.

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

Rozdział 8

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

§ 13

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

Rozdział 9

Przepisy końcowe

§ 14

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

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 16

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