

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA TYCHY**

z dnia 2026 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r., poz. 662), art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538) oraz art. 67 ust. 3 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych ustaw (Dz.U. z 2023 r., poz. 1688) na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Przestrzennej i Infrastruktury,

**RADA MIASTA TYCHY
stwierdza,**

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Władysława Sikorskiego w Tychach – etap II jest zgodny z ustaleniami „Planu ogólnego miasta Tychy”, przyjętego Uchwałą Nr XX/362/26 Rady Miasta Tychy z dnia 26 marca 2026 r. (Dz. Urz. Woj. Śla. z dnia 8 kwietnia 2026r., poz. 2258)

i uchwala

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

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

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

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt. 4, 5, 9, 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2026, poz. 538).

§ 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 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 obszar o powierzchni ok. 0,42 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi etap drugi realizacji Uchwały Nr XLVIII/900/23 Rady Miasta Tychy z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Władysława Sikorskiego w Tychach.

§ 4

1. Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:
 - a) granica obszaru planu,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) numer oraz symbol literowy terenu o przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania ustalonych w planie - zgodnie z §6 i oznaczeniem na rysunku planu,
 - e) kierunki ciągu pieszego do zachowania i ukształtowania,
 - 2) informacyjne:
 - a) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV,
 - b) pas technologiczny wzdłuż istniejącej sieci wysokiego napięcia 110 kV,
 - c) istniejąca kanalizacja sanitarna.
2. Obszar planu zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” WK 373.

§ 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

- 1) **zabudowa** – obiekty budowlane, w tym budynki lub zespoły budynków, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, w tym: dojazdami, parkingami, garażami, zielenią urządzoną, uzbrojeniem terenu, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
 - a) podziemnych obiektów budowlanych, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, parkingów terenowych, schodów zewnętrznych, pochylni,
 - b) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 1,5 m;
- 3) **powierzchnia zabudowy budynku** - o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. poz. 1609);

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

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

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

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

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

§ 6

W planie wyznacza się teren ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem: **1US – teren usług sportu i rekreacji**.

Rozdział 2.

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

§ 7

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

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

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

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

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

6) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m, w tym budynków usługowych – maks. 5,0 m, z zastrzeżeniem **pkt. 12 lit. a**;

8) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30 %;

9) geometria dachów budynków – dowolna;

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

a) wykorzystanie odnawialnych źródeł energii,

b) wegetację roślin;

11) nakaz zachowania i ukształtowania ciągu pieszego, zgodnie z kierunkami wyznaczonymi na rysunku planu;

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

w § 10:

a) wysokość zabudowy – maks. 50,0 m, w tym budynków – maks. 5,0 m,

b) nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 8**.

Rozdział 3.

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

§ 9

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym z ulicy Władysława Sikorskiego zlokalizowanej poza obszarem planu.
2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych przy zachowaniu minimalnych wskaźników:
 - 1) dla usług sportu i rekreacji - 7 miejsc parkingowych dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 1000 m² powierzchni użytkowej;
 - 2) dla pozostałych usług – 1 miejsce parkingowe dla samochodów, na każde 100 m² powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów, na każde 500 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.
3. Poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania lub strefami ruchu, o których mowa w art. 12a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2025 r., poz. 889), ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
 - 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6-15;
 - 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16-40;
 - 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41-100;
 - 4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi więcej niż 100.
4. Ustala się sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2 i 3**, w formie parkingów terenowych, podziemnych, wielopoziomowych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków.
5. Nakaz:
 - 1) realizacji nasadzeń drzew w proporcji co najmniej 1 nasadzenie co 6 miejsc parkingowe dla nowo realizowanych parkingów terenowych, z wyłączeniem pasa technologicznego wzdłuż istniejącej sieci wysokiego napięcia 110 kV;
 - 2) stosowania nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych dla nowo realizowanych parkingów terenowych.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 10

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, w tym obiektów liniowych;
- 2) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 3) w zakresie **bezprowodowej łączności publicznej** dopuszczenie lokalizacji wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, o której mowa w Ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2026r., poz. 562);
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie **ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom**:
 - a) dostawy wody z sieci wodociągowej, w tym z wodociągów oznaczonych na mapie zasadniczej,
 - b) dopuszczenie dostaw ze studni zlokalizowanych na terenie objętym planem;
- 5) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – odprowadzenie do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji, w tym do kanałów sanitarnych oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** dopuszczenie:

- a) zagospodarowania całości lub części wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych,
- b) odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, w tym do istniejących kanałów oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw z:
 - a) indywidualnych źródeł ciepła, w tym pomp ciepła,
 - b) odnawialnych źródeł energii,
 - c) sieci elektroenergetycznej,
 - d) sieci gazowej,
 - e) sieci ciepłowniczej;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** - dostawy z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym:
 - a) z linii nN, SN oraz WN, oznaczonych na mapie zasadniczej,
 - b) z odnawialnych źródeł energii;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** dostawy z:
 - a) sieci gazowej, w tym z gazociągów oznaczonych na mapie zasadniczej,
 - b) przewodu biogazu / biometanu;
- 10) w zakresie **telekomunikacji** – dostęp do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
- 11) w zakresie **gospodarki odpadami**:
 - a) nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 733 z późn. zm.) oraz uchwałami Rady Miasta regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi,
 - b) nakaz postępowania z odpadami zgodnie z Ustawą z 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1587 z późn. zm.).

Rozdział 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 11

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

- 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
 - a) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w **Rozdziale 2**,
 - b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **Rozdziale 4**;
- 2) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112 z późn. zm.) w oparciu o art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U z 2025 r., poz. 647 z późn. zm.) w terenie oznaczonym symbolem **1US** - jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.

Rozdział 6.

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

§ 12

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

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 13

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

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 15%;
- 2) szerokość frontów działek - min. 18 m;
- 3) powierzchnia działek - min. 400 m².

2. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

Rozdział 8.

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

§ 14

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

Rozdział 9.

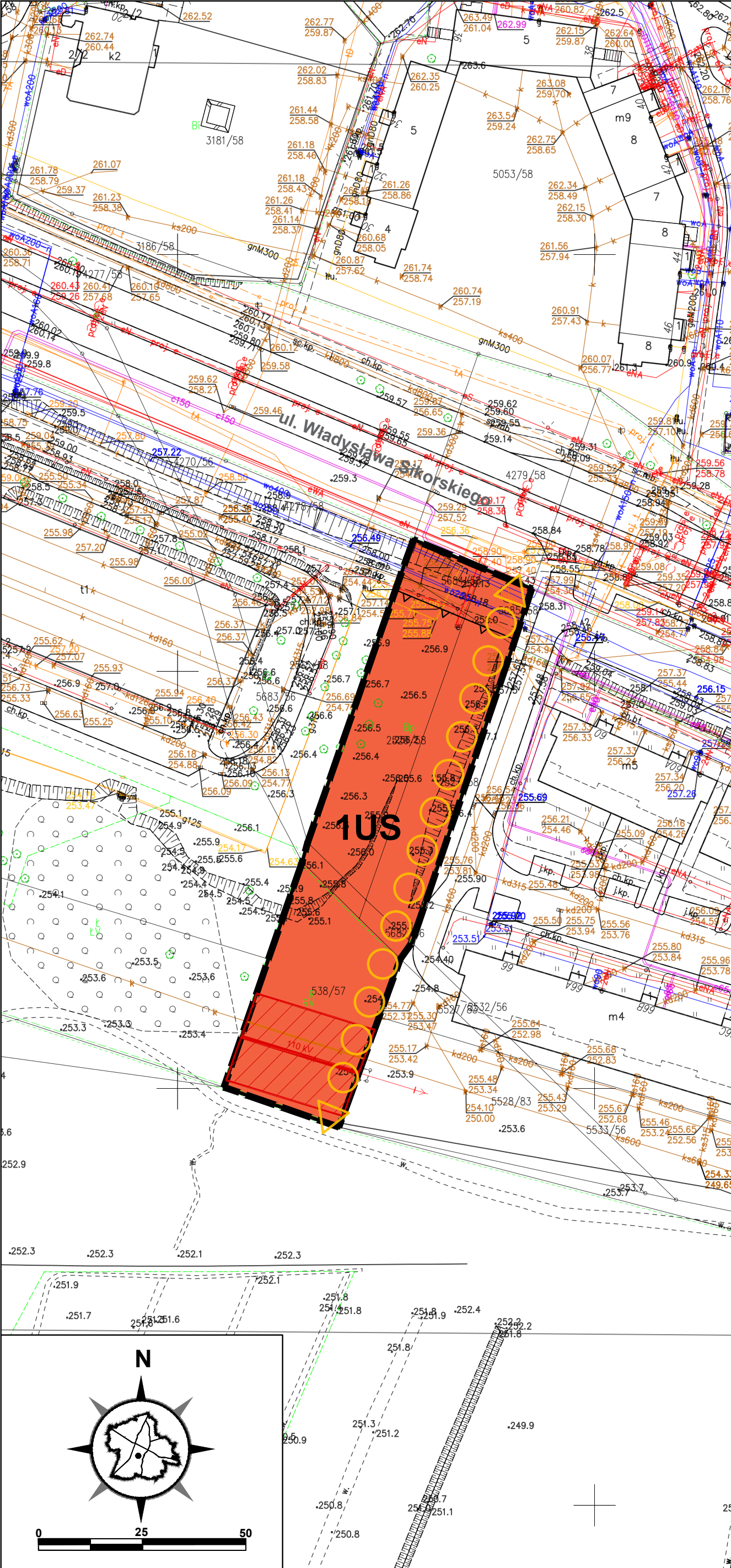
Przepisy końcowe

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 16

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



ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR .../.../26

RADY MIASTA TYCHY

Z DNIA 2026 R.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. WŁADYSŁAWA SIKORSKIEGO W TYCHACH - ETAP II

RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 1000

LEGENDA:

Oznaczenia obowiązujące:

granica obszaru planu

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

nieprzekraczalne linie zabudowy

US

teren usług sportu i rekreacji

kierunki ciągu pieszego do zachowania i ukształtowania

Oznaczenia informacyjne:

110 kV

istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV

pas technologiczny wzdłuż istniejącej sieci wysokiego napięcia 110 kV

istniejąca kanalizacja sanitarna

Obszar planu zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobior - Pszczyzna” WK 373

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej pochodząca z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego udostępniona przez Prezydenta Miasta Tychy, kwiecień 2023 r.

Układ współrzędnych zgodny z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych PL - 2000, pas 6. (EPSG 2177)

WYRYS Z "PLANU OGÓLNEGO MIASTA TYCHY" ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR XX/362/26 RADY MIASTA TYCHY Z DNIA 26 MARCA 2026 R.

0100200 m

Skala 1:10 000

granice obszaru planu miejscowego

obszar uzupełnienia zabudowy

strefa planistyczna:

SU - strefa usługowa

Załącznik nr 2 do Uchwały nr

Rady Miasta Tychy

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy

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

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538) Rada Miasta Tychy stwierdza, że:

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

Załącznik nr 3 do uchwały Nr
Rady Miasta Tychy
z dnia 2026 r.
Zalacznik3.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2026 r. poz.538) ujawnione zostaną
po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

(Uchwała Nr/...../26)

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

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

Powierzchnia obszaru objętego planem miejscowym stanowi około 0,42 ha. Aktualnie na wskazanym obszarze obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przyjęte:

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

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

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Władysława Sikorskiego w Tychach miało na celu ujednolicenie przeznaczeń terenu, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania, w taki sposób aby zagwarantować możliwość rozwoju obiektu usług sportu i rekreacji - lodowiska, kontynuując funkcje sąsiadujące do obszaru opracowania od strony zachodniej, tj. ustalenia przyjęte Uchwałą Nr IX/155/25 Rady Miasta Tychy z dnia 30 stycznia 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Władysława Sikorskiego w Tychach – etap I. Przyjęte przeznaczenie terenu przyjęte w przedmiotowym dokumencie to teren usług sportu i rekreacji, o symbolu **1US**.

W obowiązującym Planie ogólnym miasta Tychy (Uchwała Nr XX/362/26 Rady Miasta Tychy z dnia 26 marca 2026 r.) obszar opracowania został objęty strefą usługową, o symbolu 117SU. Zawarte w niniejszej uchwale regulacje określające przeznaczenie terenu, wskaźnik powierzchni zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, udział terenu biologicznie czynnego, są zgodne z obowiązującym Planem ogólnym. Obszar objęty planem jest częściowo zagospodarowany, znajduje się w nim parking obsługujący Aquapark - *Wodny Park Tychy*.

Zakres rzeczowy ustaleń Uchwały wynika z analizy uregulowań art. 15 *Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2026 r., poz. 538, dalej u.p.z.p.), w odniesieniu do faktycznego zagospodarowania oraz uwarunkowań i kierunków rozwoju przestrzennego obszaru planu. W związku z powyższym w planie nie określono:

-zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich obiektów w obszarze objętym planem,

-wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak takich przestrzeni w obszarze objętym planem,

-szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów,

-sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich zasad zagospodarowania.

Zgodnie z art. 67 ust. 3 *Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stosuje się w brzmieniu dotychczasowym, ponieważ wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed 24 września 2023 r. Natomiast z uwagi na wejście w życie planu ogólnego art. 20 u.p.z.p. stosuje się w brzmieniu nadanym powyższą nowelizacją, w związku z czym uchwalając plan miejscowy rada miasta, po zapoznaniu się z listą

niewuwzględnionych uwag, nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu wyłożonego do publicznego wglądu.

W dniu 25 stycznia 2024 r. Rada Miasta Tychy podjęła uchwałę Nr LVII/1077/24 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Władysława Sikorskiego w Tychach, której nieważność stwierdzono rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Śląskiego nr IFil.4131.1.9.2024 z dnia 28 lutego 2024 r. W konsekwencji wyodrębniono etap I przyjęty Uchwałą Nr IX/155/25 Rady Miasta Tychy z dnia 30 stycznia 2025 r. zgodny z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Tychy. Przyjęcie Planu ogólnego miasta Tychy umożliwiło kontynuację prac nad etapem II i zakończenie procedury rozpoczętej Uchwałą Nr XLVIII/900/23.

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

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

Wymagania ładu przestrzennego uwzględniono poprzez określenie przeznaczenia oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Dla zapewnienia ładu przestrzennego założono kontynuację szeregu zapisów, które obejmują zabudowę usług sportu i rekreacji w sąsiedztwie terenu opracowania.

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

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

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

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

W granicach opracowania planu miejscowego ani w jego pobliżu nie występują żadne formy ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 pkt 1 - 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 13 z późn. zm.). Teren ten również nie był proponowany do objęcia ochroną.

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

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

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

4) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

W przedmiotowym aspekcie plan zawiera w szczególności ustalenia w zakresie:

-dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,

-zasad zaopatrzenia w ciepło mających na celu ograniczenie niskiej emisji,

-nakaz zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, poza drogami publicznymi, strefami ruchu lub strefami zamieszkania.

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

Rozwiązania projektowe planu miejscowego, uwzględniają walory ekonomiczne terenów, poprzez właściwy dobór przeznaczeń, który wynika z głównego celu planu, tj. ujednolicenia przeznaczeń z ustaleniami w tym zakresie przyjętymi w obowiązującym miejscowym planie dla etapu I, oraz racjonalnego i efektywnego wykorzystania przestrzeni z dostępem do infrastruktury technicznej oraz komunikacji i transportu publicznego.

Wskaźnik ekonomiczny uchwalenia planu jest dodatni.

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

6) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

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

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

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

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

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

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

Ponowne wyłożenie odbyło się w terminie od 17 marca 2026 r. do 16 kwietnia 2026 r. w dniach 2 i 9 kwietnia 2026 r. przeprowadzono dyskusje publiczne nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Informacje na temat wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i dyskusji publicznej przekazano poprzez stosowne ogłoszenia w prasie, obwieszczenie na tablicy informacyjnej Urzędu Miasta, ogłoszenie zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Tychy, wraz z udostępnionym projektem planu. Celem ułatwienia osobom zainteresowanym udziału w prowadzonych konsultacjach jedna z dyskusji przeprowadzona została za pomocą środków porozumiewania się na odległość w sposób umożliwiający zabieranie głosu, zadawanie pytań

i składanie uwag. W trakcie omawianego wyłożenia oraz w terminie przewidzianym na składanie uwag, tj. do dnia 30 kwietnia 2026 r. wpłynęły pisma zawierające siedem uwag, które zostały rozstrzygnięte Zarządzeniem Prezydenta Miasta Tychy. W konsekwencji zwiększono wymaganą ilość miejsc parkingowych, zmniejszono wysokość zabudowy oraz wprowadzono ciąg pieszy do zachowania i ukształtowania.

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

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

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

Teren objęty planem miejscowym wpisuje się w funkcjonującą strukturę przestrzenną. Plan określa obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym z ulicy Władysława Sikorskiego zlokalizowanej poza obszarem planu. Wyznacza się również kierunki ciągów pieszych do zachowania i ukształtowania.

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

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

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

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

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

Dotyczy Uchwały Rady Miasta Tychy w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Władysława Sikorskiego w Tychach – etap II

Opracował: KIEROWNIK Referatu Planowania Przestrzennego GŁÓWNY SPECJALISTA Referatu Planowania Przestrzennego mgr inż. arch. Katarzyna Okoń mgr inż. arch. Katarzyna Antoniczak 1.06.2026 (data i podpis pracownika)	Numer nadany przez DUR: DUR.0006.68.2026
Zatwierdził pod względem merytorycznym: NACZELNIK Wydziału Planowania Przestrzennego i Urbanistyki mgr inż. arch. Magdalena Zdebel 1.06.2026 (data, podpis i pieczęć Kierownika)	Projekt uchwały kieruję na: PRZEWODNICZĄCY RADY MIASTA TYCHY 516/26 Wojciech Czarnota Wojciech Czarnota (data, podpis i pieczęć Przewodniczącego Rady Miasta)
Sprawdził pod względem prawnym: Radca Prawny 02.06.2026 Milosz Surdziel (data, podpis i pieczęć Radcy prawnego)	Odpowiedzialny pracownik (podmiot) za realizację uchwały:
Zatwierdził: ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA Aneta Lubon-Stysiak 05.06.2026 (data, podpis i pieczęć Zastępcy Prezydenta / Skarbnika Miasta / Sekretarza Miasta)	Rozdzielnik: 1. GWP – 2 egz., 2. DUR, 3. Wojewoda Śląski.
Kieruję do Przewodniczącego Rady Miasta Tychy celem przedłożenia pod obrady PREZIDENT MIASTA TYCHY Maciej Gramatyka (data, podpis i pieczęć Prezydenta)	

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