

**UCHWAŁA NR XV/283/25
RADY MIASTA TYCHY**

z dnia 25 września 2025 r.

**w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru
położonego w rejonie ulic Słoneczników, Zawilców, Katowickiej i Tulipanów 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 2024 r., poz. 1465 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.), w związku 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), na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Przestrzennej i Infrastruktury,

**RADA MIASTA TYCHY
stwierdza,**

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

i uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Słoneczników, Zawilców, Katowickiej i Tulipanów 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;
- 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: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) Rozdział 7: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 8) Rozdział 8: Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt. 4, 5, 7, 9, 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.).

§ 2

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

2. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:

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

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

§ 3

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 23,3 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację Uchwały Nr XLVIII/901/23 Rady Miasta Tychy z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Słoneczników, Zawilców, Katowickiej i Tulipanów w Tychach.

§ 4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

1) obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:

- a) granica obszaru planu,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania określonych w planie,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- d) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów ustalonych w planie - zgodnie z § 6 i oznaczeniem na rysunku planu;

2) informacyjne:

- a) istniejące stacje transformatorowe SN/nN,
- b) istniejący wodociąg magistralny DN1400 mm,
- c) strefa ochronna (techniczna) dla magistrali wodociągowej.

§ 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, w tym drogami wewnętrznymi, dojazdami, garażami, budynkami gospodarczymi, parkingami, zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza nieprzekraczalną linią zabudowy, o ile z ustaleń szczegółowych planu miejscowego nie wynika inaczej;

- a) podziemnych obiektów budowlanych lub ich części, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, miejsc postojowych, schodów zewnętrznych, pochylni,
- b) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 1,5 m;
- 5) **dach płaski** - dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 6) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, podziemnego uzbrojenia terenu – wraz z urządzeniami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 7) **infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu** – infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu, o której mowa w Ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 311 z późn. zm.).

§ 6

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

- 1) **1MN – 11MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **1U – 4U** – tereny usług;
- 3) **1US-ZP** – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- 4) **1KDL** – teren drogi lokalnej;
- 5) **1 KDD – 14KDD** – tereny dróg dojazdowych;
- 6) **1KR – 2KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

Rozdział 2.

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

§ 7

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolami **1MN – 11MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z wykluczeniem: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 2) w zabudowie, o której mowa w **pkt 1**, dopuszcza się w wydzielonym w budynku jednorodzinnym lokalu użytkowym przeznaczenie uzupełniające w zakresie:
 - a) usług handlu,
 - b) usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - c) usług edukacji,
 - d) usług biurowych i administracji;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) **1MN - 4MN, 7MN, 10MN** – 35%,
 - b) **5MN, 6MN, 9MN** – 30%,
 - c) **8MN, 11MN** – 40%;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) **1MN - 4MN, 7MN, 10MN** – min. 0,01, maks. 0,7,
 - b) **5MN, 6MN, 9MN** – min. 0,01, maks. 0,6,
 - c) **8MN, 11MN** – min. 0,01, maks. 0,8;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - o dachach dwu lub wielospadowych - 9,0 m,
 - o dachach płaskich – 8,0 m,
- b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących – 6,0 m,
- c) budowli – 8,0 m;
 - 8) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 14,0 m;
 - 9) geometria dachów:
 - a) budynków – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 42°, dachy płaskie,
 - b) wiat, tymczasowych obiektów budowlanych oraz obiektów małej architektury – dowolna;
 - 10) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków:
 - a) z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
 - b) umożliwiających wegetację roślin;
 - c) dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: grafitowym, brązowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
 - 11) dla elewacji budynków ustala się – w zakresie kolorystyki tynków – dopuszczenie stosowania dla co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:
 - a) 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016 – odcienie bieli,
 - b) 1001, 1019, 7001, 7004, 7030, 7032, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018 – odcienie szarości i beżu;
 - 12) zakaz lokalizacji:
 - a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych, w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 13) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
 - a) któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 9** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) warunku, o którym mowa w **pkt 3** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
 - c) warunku, o którym mowa w **pkt 9 i pkt. 10 lit. c** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynków zastosowania geometrii i kolorystyki dachów jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
 - 14) dla dróg wewnętrznych oraz nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 14**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 11**.

§ 8

Dla **terenów usługowych**, oznaczonych symbolami **1U – 4U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa, z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 0,8;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15%;

- 6) maksymalna wysokość zabudowy - 8,0 m,
- 7) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 13,0 m;
- 8) geometria dachów:
 - a) budynków, w terenie oznaczonym symbolem **2U** – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 42° z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, dachy płaskie,
 - b) budynków, w terenach oznaczonych symbolami **1U, 3U, 4U** – dachy płaskie,
 - c) wiat, tymczasowych obiektów budowlanych oraz obiektów małej architektury – dowolna;
- 9) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków:
 - a) z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
 - b) umożliwiających wegetację roślin;
- 10) zakaz lokalizacji miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;
- 11) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
 - a) któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) warunku, o którym mowa w **pkt. 2** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
 - c) warunku, o którym mowa w **pkt. 8** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynków zastosowania geometrii dachów jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
- 12) dla dróg wewnętrznych oraz nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 14**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 9**.

§ 9

Dla **terenu usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej**, oznaczonego symbolem **1US-ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren usług sportu i rekreacji,
 - b) teren zieleni urządzonej;
- 2) dopuszczenie realizacji usług sportu i rekreacji wyłącznie w formie budowli sportowych;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m;
- 5) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 14**, nie ustala się maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, nadziemnej intensywności zabudowy.

§ 10

Dla **terenu drogi lokalnej**, oznaczonego symbolem **1KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu - od 8,0 m do 34,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m.

§ 11

Dla **terenów dróg dojazdowych**, oznaczonych symbolami **1KDD – 14KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) w terenie o symbolu **1KDD** – od 10,0 m do 16,0 m,
 - b) w terenie o symbolu **2KDD** – od 5,0 m do 14,0 m,
 - c) w terenie o symbolu **3KDD** – od 9,5 m do 10,5 m,
 - d) w terenie o symbolu **4KDD** – od 12,0 m do 20,0 m,
 - e) w terenie o symbolu **5KDD** – od 8,0 m do 20,0 m,
 - f) w terenie o symbolu **6KDD** – od 8,0 m do 20,0 m,
 - g) w terenie o symbolu **7KDD** – od 10,0 m do 16,0 m,
 - h) w terenie o symbolu **8KDD** – od 11,5 m do 12,5 m,
 - i) w terenie o symbolu **9KDD** – od 12,0 m do 22,0 m,
 - j) w terenie o symbolu **10KDD** – od 8,0 m do 20,0 m,
 - k) w terenie o symbolu **11KDD** – od 8,0 m do 20,0 m,
 - l) w terenie o symbolu **12KDD** – od 10,0 m do 20,0 m,
 - m) w terenie o symbolu **13KDD** – od 10,5 m do 14,0 m,
 - n) w terenie o symbolu **14KDD** – od 6,0 m do 21,0 m;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m.

§ 12

Dla **terenów komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczonych symbolami **1KR – 2KR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi wewnętrzne;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) w terenie o symbolu **1KR** – od 6,0 m do 16,0 m,
 - b) w terenie o symbolu **2KR** – od 6,0 m do 14,0 m;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m.

Rozdział 3.

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

§ 13

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym z ulicy Katowickiej zlokalizowanej poza obszarem planu.
2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów lub rowerów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:
 - 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażu;
 - 2) dla usług biurowych i administracji:
 - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 20 m² powierzchni użytkowej,
 - b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m² powierzchni użytkowej;
 - 3) dla handlu:
 - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 20 m² powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
 - b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m² powierzchni handlowej lecz nie mniej niż 2 miejsca;

4) dla usług zdrowia i pomocy społecznej:

- a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każdy gabinet,
- b) 1 miejsca parkingowe dla samochodów na 3 stanowiska pracy,
- c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każdy gabinet;

5) dla usług edukacji:

- a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 75 m² powierzchni użytkowej,
- b) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 2 stanowiska pracy,
- c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 40 m² powierzchni użytkowej;

6) dla pozostałych usług lub produkcji – 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m² powierzchni użytkowej.

3. Poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania lub strefami ruchu, o których mowa w art. 12a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 1693 z późn. zm.), ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:

- 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6-15;
- 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16-40;
- 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41-100;
- 4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi więcej niż 100.

4. Ustala się sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2 i 3**, w formie parkingów terenowych, nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **Rozdziale 2**.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14

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:
 - a) infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu na terenach oznaczonych symbolami **1MN – 11MN**,
 - b) urządzeń technicznych wraz z konstrukcją wsporczą na dachach budynków na terenach nie wymienionych w **lit. a**;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie **ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** – dopuszczenie dostaw wody z sieci wodociągowej, w tym z wodociągów oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 5) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzenia 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 istniejącej 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,
- b) odnawialnych źródeł energii,
- c) sieci elektroenergetycznej,
- d) sieci gazowej,
- e) sieci ciepłowniczej, po jej realizacji w obszarze planu;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** - dopuszczenie dostawy z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym:
 - a) z linii kablowych nN oraz SN, oznaczonych na mapie zasadniczej,
 - b) z odnawialnych źródeł energii;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, w tym z gazociągów oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 10) w zakresie **telekomunikacji** – dostęp do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 399 z późn. zm.) oraz uchwałami Rady Miasta regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi,
 - b) nakaz postępowania z odpadami zgodnie z ustawą z 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1587 z późn. zm.).

Rozdział 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 15

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) dla terenu o symbolu **1US-ZP** w ramach powierzchni biologicznej czynnej nakaz zapewnienia zieleni wysokiej,
 - c) 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) zakaz zagospodarowania terenów na cele związane z gospodarowaniem odpadami za wyjątkiem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę;
- 3) ustala się 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 (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.) na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **1MN - 11MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **1US-ZP** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Rozdział 6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 16

- 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. 17 m,
 - 3) powierzchnia działek - min. 500 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 scalenia i podziału.

Rozdział 7.

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

§ 17

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

Rozdział 8.

Przepisy końcowe

§ 18

Tereny inwestycji celu publicznego zostały oznaczone następującymi symbolami: **1KDL, 1KDD - 14KDD, 1US-ZP**.

§ 19

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 20

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

Przewodniczący Rady
Miasta Tychy

Wojciech Czarnota

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XV/283/25
RADY MIASTA TYCHY
Z DNIA 25 WRZEŚNIA 2025 R.
MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZĘTNEGO DLA OBSZARU
POŁOŻONEGO W ULIC SŁONECZNIKÓW,
ZAWILCÓW, KATOWICKIEJ I TULIPANÓW
W T Y C H A C H

RYSEK PLANU SKALA 1 : 1000

- LEGENDA:**
- Oznaczenia obowiązujące:
- granicz obszaru planu
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - U tereny usług
 - US-ZP teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej
 - KDL teren drogi lokalnej
 - KDD tereny dróg dojazdowych
 - KR tereny komunikacji drogowej wewnętrznej

- Oznaczenia informacyjne:
- istniejąca stacja transformatorowa SN/11kV
 - istniejący wodociąg magistralny DN 1400 mm
 - strefa ochronna (techniczna) dla magistrali wodociągowej

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

RYSEK STUDIUM

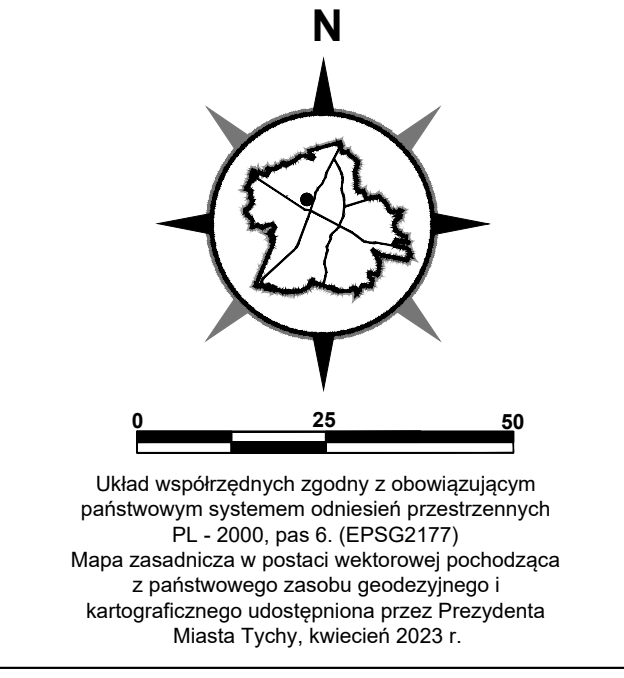
OZNACZENIA SKALA 1 : 10000

ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW

- MJ - obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- U - obszary usługowe
- US-ZP - obszary usług sportowych z zieloną urządzonej
- KD - obszary dróg gminnych (w klasach: S/GP, GP, G, Z, L, D)

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO

- linia cięciwa istniejąca, planowana



Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Działając na podstawie 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.) oraz 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) Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od **25 lutego 2025 r. do 26 marca 2025 r.** projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Słoneczników, Zawilców, Katowickiej i Tulipanów w Tychach**, w wyznaczonym terminie (to jest do 9 kwietnia 2025 r.), wniesiono następujące uwagi:

1. uwagi, złożone w dniu 8 kwietnia 2025 r. przez **osobę prawną** dotyczące zmiany parametrów urbanistycznych dla terenu oznaczonego symbolem **5MN** na parametry jak dla terenu **1MN**, tj.:
 - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy – z 30% na 35% - **odrzuć**,
 - 2) nadziemna intensywność zabudowy – z min 0,1, maks. 0,6 na min 0,1, maks. 0,7 – **odrzuć**,
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – z 45% na 40% - **odrzuć**;Uwagi zostały odrzucone, ponieważ w terenie **5MN** działki, które są jeszcze niezabudowane umożliwiają lokalizację zabudowy w drugiej linii zabudowy od strony dróg publicznych tj. ul. Różanej i ul. Irysów. Przyjęte w projekcie planu wskaźniki powierzchni zabudowy oraz intensywności są odpowiednie dla tej lokalizacji i zapewnią powstanie ewentualnej nowej zabudowy, która nie będzie nadmiernie dogęszczona. Zapewnią natomiast optymalny poziom tzw. powierzchni biologicznie czynnej umożliwiającej nasadzenie zieleni. Ponadto, w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy* (Uchwała Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.), zwanym dalej Studium, wnioskowany teren **5MN** znajduje się w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MJ**, w którym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 45%. Obowiązujące przepisy wymagają zgodności planu miejscowego ze Studium.
2. uwagę, złożoną 2 kwietnia 2025 r. przez **osobę fizyczną**, dotyczącą wyznaczenia w projekcie planu dojazdu lub dojazdów z drogi publicznej do niezabudowanych działek położonych pomiędzy ul. Różaną a ul. Tulipanów – **odrzuć**;

Uwaga została odrzucona ponieważ, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wyznacza dojazdu do każdej działki i nie przesądza, z której strony musi on być zapewniony. Brak takiego wymogu w obowiązujących przepisach. W planie miejscowym zostały wydzielone liniami rozgraniczającymi drogi publiczne na terenach stanowiących własność gminy. Samo przeznaczenie działki w planie miejscowym pod zabudowę nie stanowi podstawy do jej zabudowy. Właściciel (inwestor) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, musi wykazać m.in., że działka posiada dostęp do drogi publicznej (bezpośredni lub pośredni, np. poprzez służebność drogową), zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

3. uwagę, złożoną 8 kwietnia 2025 r. przez **osobę fizyczną**, dotyczącą wprowadzenia zakazu obsługi komunikacyjnej terenu **5MN** poprzez sięgacz ul. Tulipanów (teren **1KDD**) z zapewnieniem dojazdów od ul. Różanej, z uwagi na niewielką szerokość drogi uniemożliwiającą realizację dwukierunkowej jezdni i chodnika (dla bezpieczeństwa pieszych), spodziewane duże natężenie ruchu (zakłócanie spokoju) oraz brak możliwości parkowania na tej drodze – **odrzucić**;

Uzasadnienie jak w ust. 2.

Ponadto, sięgacz ul. Tulipanów (teren oznaczony symbolem **1KDD**) stanowi drogę publiczną klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, co umożliwia realizację chodnika i dwukierunkowej jezdni zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1518, z późn. zm.). W związku z powyższym brak podstaw, aby sądzić, że bezpieczeństwo ruchu na drodze **1KDD** będzie zagrożone. Zależać ono będzie od wszystkich jej użytkowników oraz organizacji ruchu, która nie należy do kompetencji planu miejscowego. W zakresie miejsc do parkowania plan miejscowy ustala jedynie ich minimalną liczbę, jednak muszą one być zapewnione w granicach działki budowlanej.

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 (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.). w związku 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) Rada Miasta Tychy stwierdza, że:

- 1) do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Tychy, wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **dla obszaru położonego w rejonie ulic Słoneczników, Zawilców, Katowickiej i Tulipanów w Tychach** zalicza się budowę, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych dróg publicznych, obiektów i urządzeń w terenach o symbolach: **1KDL, 1KDD – 14KDD**;
- 2) inwestycje wskazane w **pkt 1** będą finansowane lub współfinansowane z budżetu Gminy Tychy lub jednostek organizacyjnych Gminy Tychy;
- 3) jako źródło finansowania dopuszcza się również środki zewnętrzne.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XV/283/25
Rady Miasta Tychy
z dnia 25 września 2025 r.
Zalacznik4.gml

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