

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA TYCHY**

z dnia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego
w rejonie ulicy Jaroszewickiej w Tychach – etap I**

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 2026 r. poz. 662), art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.) na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Przestrzennej i Infrastruktury,

**RADA MIASTA TYCHY
stwierdza,**

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Jaroszewickiej w Tychach – etap I jest zgodny z ustaleniami obowiązującego „Planu ogólnego Miasta Tychy”, przyjętego Uchwałą Nr XX/362/26 Rady Miasta Tychy z dnia 26 marca 2026 r.,

i uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Jaroszewickiej w Tychach – etap I, 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 oraz ustalenia dotyczące minimalnej liczby i sposobu realizacji 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 2026 r., poz. 538 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 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, w granicach określonych na rysunku planu, obejmuje obszar o powierzchni około 3,7 ha i stanowi pierwszy etap realizacji Uchwały Nr X/181/25 Rady Miasta Tychy z dnia 27 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Jaroszewickiej w Tychach.

§ 4

Na rysunku planu występują następujące obowiązujące oznaczenia graficzne, stanowiące ustalenia planu:

- 1) granice obszaru planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów - zgodnie z § 6 i oznaczeniem na rysunku planu.

§ 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

- 1) **obszar planu** – wszystkie tereny w granicach objętych planem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) **teren** – część obszaru planu wyodrębniona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym ją spośród innych terenów, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu, określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza nieprzekraczalną linią zabudowy, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej:
 - a) podziemnych obiektów budowlanych lub ich części, 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;
- 4) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 5) **wysokość obiektów budowlanych** – różnica pomiędzy wysokością:
 - a) najwyżej 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) najwyżej położonego punktu budowli wraz z instalacjami i urządzeniami budowlanymi, a najniżej położonego punktu budowli w stosunku do poziomu terenu;
- 6) **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;
- 7) **zielenć urządzona** - zielenć ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, podziemnego uzbrojenia terenu – wraz z urządzeniami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 8) **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** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **1U** – teren usług;
- 3) **1L** – teren lasu;
- 4) **1ZP** – teren zieleni urządzonej.

Rozdział 2.

PRZEZNACZENIE TERENÓW, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY, WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW, ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

§ 7

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonego symbolem **1MN**, 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 mieszkalnym lokalu użytkowym usługi: zdrowia i pomocy społecznej, nauki, biurowe i administracji, rzemiosła za wyjątkiem naprawy pojazdów mechanicznych i lakiernictwa;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35%;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 0,7;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 7) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

- dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°,
- dachy płaskie wyłącznie dla budynków albo części budynków o wysokości maks. 5,0 m,

b) budynków innych niż wymienione w lit. a, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych - dowolna;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych – 9,0,
- innych niż wymienione w tiret pierwsze – 6,0,

b) budowli – 9,0 m;

9) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 15,0 m, w tym wysokość obiektów małej architektury oraz wiat i tymczasowych obiektów budowlanych – 6,0 m;

10) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem:

a) elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,

b) rozwiązań umożliwiających wegetację roślin;

11) dla dachów innych niż płaskie dopuszczenie stosowania wyłącznie kolorów: grafitowego, brązowego lub naturalnej dachówki ceramicznej;

12) dla elewacji budynków – w zakresie kolorystyki tynków – dopuszczenie stosowania dla co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji wyłącznie kolorystyki zbliżonej do barw oznaczonych w paletcie 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 beży;

13) 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;
- 14) 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 7** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynków zastosowania geometrii i kolorystyki dachów jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
- 15) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 12**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 9**.

§ 8

Dla **terenu usług**, oznaczonego symbolem **1U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego i hurtowego;
- 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 – 30%;
- 6) geometria dachów:
 - a) budynków usługowych - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°,
 - b) budynków innych niż wymienione w lit. a, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych - dowolna;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m;
- 8) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 15,0 m, w tym wysokość wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 6,0 m;
- 9) dopuszczenie realizacji pokryć elewacji lub połaci dachowych:
 - a) z zastosowaniem instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego,
 - 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 warunku, o którym mowa w **pkt. 2** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków;
- 12) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 12**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 - 8**.

§ 9

Dla **terenu lasu**, oznaczonego symbolem **1L**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – las;
- 2) zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami Ustawy o lasach z dnia 28 września 1991 r. (Dz. U. z 2026, poz. 663 t.j.), w tym planem urządzenia lasu;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 5) maksymalna wysokość budowli – 10,0 m;

6) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 12, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 4, 5.

§ 10

Dla **terenu zieleni urządzonej**, oznaczonego **1ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zieleni urządzona;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń sportu i rekreacji;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy budowli – 8,0, w tym obiektów małej architektury – maks. 6,0 m;
- 5) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 12, nie ustala się maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, nadziemnej intensywności zabudowy oraz geometrii dachu.

Rozdział 3.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI ORAZ USTALENIA DOTYCZĄCE MINIMALNEJ LICZBY I SPOSOBU REALIZACJI MIEJSC DO PARKOWANIA

§ 11

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z ulicy Jaroszewickiej 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 – 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m² powierzchni użytkowej.

3. Ustala się nakaz bilansowania liczby miejsc parkingowych wyłącznie w ramach terenu lub działki budowlanej.

4. W ramach wymaganej ilości miejsc parkingowych ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

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

5. Ustala się sposoby realizacji miejsc do parkowania, o których mowa w **ust. 2**, w formie: garaży wolnostojących, parkingów terenowych, podziemnych, wbudowanych w budynki.

Rozdział 4. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 12

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, w tym obiektów liniowych, z zastrzeżeniem **pkt. 3**;
- 2) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 3) w zakresie **beziprzewodowej łączności publicznej** – dopuszczenie lokalizacji wyłącznie:
 - a) infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu na terenie oznaczonym symbolem **1MN**,
 - 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 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** – nakaz postępowania z:

- 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

§ 13

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
 - a) minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w **Rozdziale 2**,
 - b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzania wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **Rozdziale 4**;
- 2) 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** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **1ZP** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Rozdział 6. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

§ 14

- 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 20%, lub zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
 - 2) szerokość frontów działek – min. 20 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

§ 15

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

§ 16

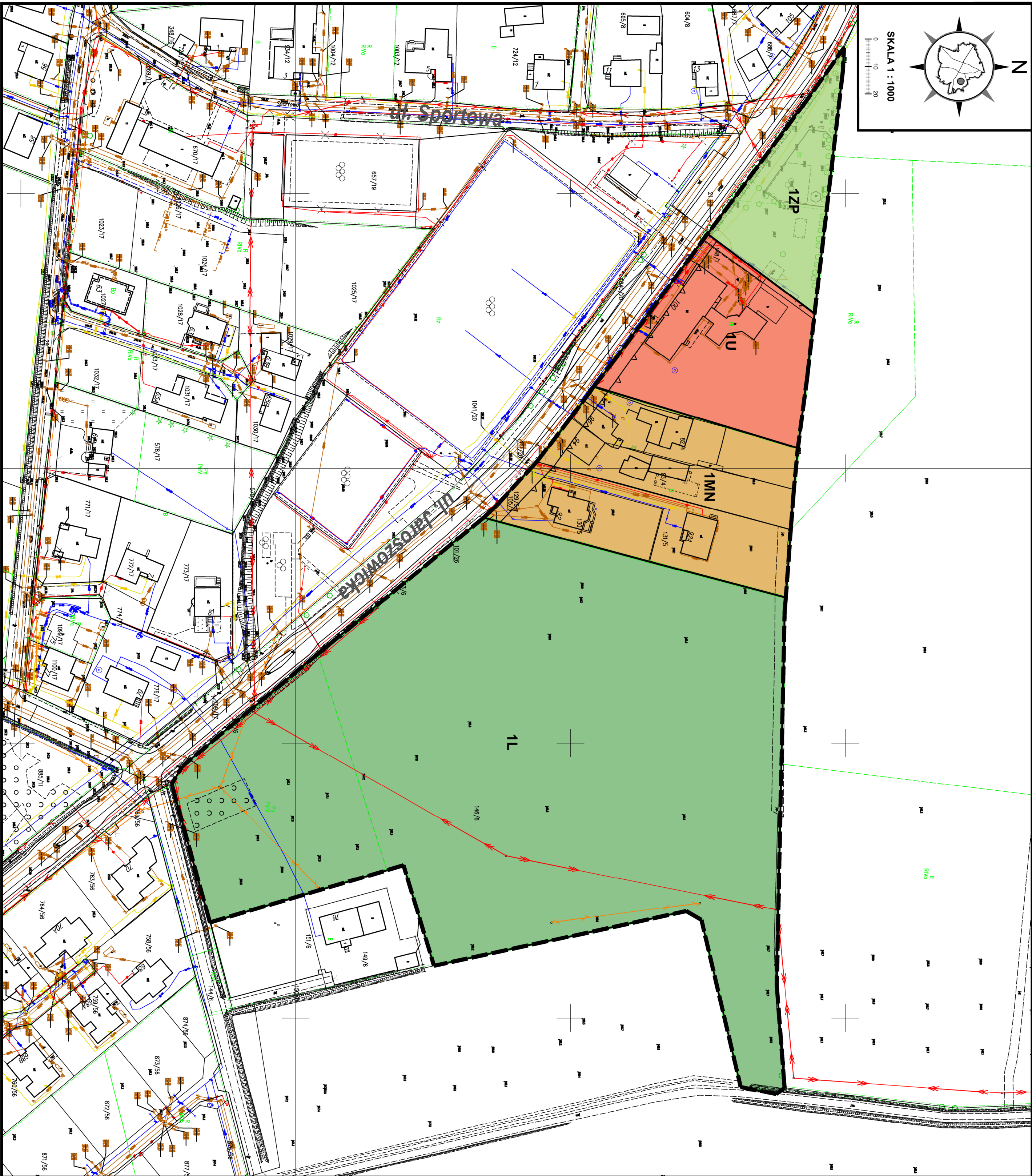
Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 17

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



SKALA 1 : 1000
0 10 20



ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR/...../26
RADY MIASTA TYCHY Z DNIA 2026 r.
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULICY
JAROSZOWICKIEJ W TYCHACH - ETAP I
RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 1000

LEGENDA :

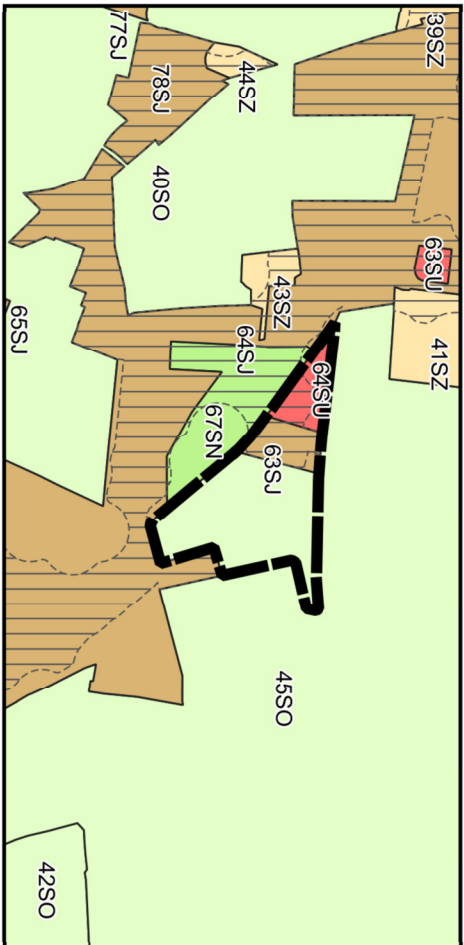
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- granice obszaru planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- U - teren usług
- L - teren lasu
- ZP - teren zieleni urządzonej

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej pochodziąca z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego udostępniona przez Prezydenta Miasta Tychy, 10 kwietnia 2025 r.

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

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



Skala 1:10 000

0 100 200 m

- granice obszaru planu miejscowego
- obszar uzupełnienia zabudowy
- strefa planistyczna:
- S.J - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną
- SU - strefa usługowa
- SO - strefa otwarta

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 (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm) Rada Miasta Tychy stwierdza, że:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Jaroszowickiej w Tychach - etap I nie przewiduje swoimi ustaleniami realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy Miasta Tychy.

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 (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

(Uchwała Nr/...../26)

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Jaroszewickiej w Tychach – etap I.

Przyjęcie niniejszej uchwały stanowi pierwszy etap realizacji Uchwały Nr X/181/25 Rady Miasta Tychy z dnia 27 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Jaroszewickiej w Tychach.

Powierzchnia obszaru objętego pierwszym etapem planu miejscowego stanowi około 3,7 ha.

Aktualnie na części obszaru obowiązuje Uchwała Nr 578/98 Rady Miejskiej w Tychach z dnia 23 kwietnia 1998 r. w sprawie zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy (Dz. Urz. Woj. Kat. z dnia 27 lipca 1998 r., Nr 21, poz. 257).

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu dla wskazanego obszaru ma na celu przyjęcie przepisów prawa miejscowego służących zachowaniu i uporządkowaniu struktury funkcjonalno-przestrzennej o utrwalonej funkcji głównie mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, uaktualnienie zapisów planu obowiązującego na części obszaru. Plan miejscowy ustala regulacje dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, w tym zwłaszcza wymagań kształtowania ładu przestrzennego, walorów architektonicznych oraz krajobrazowych, potrzeb ochrony środowiska, aspektów społecznych, a także walorów ekonomicznych przestrzeni i prawa własności.

W obowiązującym Planie ogólnym miasta Tychy (Uchwała Nr XX/362/26 Rady Miasta Tychy z dnia 26 marca 2026 r..) obszar opracowania został objęty strefami:

- 63SJ - „*strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną*”,
- 64SU - „*strefa usługowa*”,
- 45SO – „*strefa otwarta*”.

Zakres rzeczowy ustaleń Uchwały wynika z analizy uregulowań art. 15 *Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.), w odniesieniu do faktycznego zagospodarowania w stanie istniejącym. W związku z powyższym w planie nie określono:

- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich obiektów lub obszarów,
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak takich przestrzeni,
- granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów lub obiektów,
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich warunków zagospodarowania,
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby ustalania takiego zagospodarowania.

Katalog przeznaczenia terenów przyjętych w przedmiotowym dokumencie przedstawia się następująco:

- 1) **1MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **1U** – teren usług;
- 3) **1L** – teren lasu;
- 4) **1ZP** – teren zieleni urządzonej.

Przy sporządzaniu planu zrealizowane zostały wymagania 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 przeznaczeń oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, które ustalono biorąc pod uwagę istniejące zagospodarowanie terenu objętego planem i kontekst otoczenia.

Ustalono w planie nieprzekraczalne linie zabudowy, wzdłuż terenów drogi publicznej (ul. Jaroszewickiej), mają na celu kształtowanie harmonijnej linii zabudowy dotyczącej projektowanych i istniejących budynków.

W celu ochrony ładu przestrzennego i krajobrazu wprowadzono zapisy dotyczące kolorystyki elewacji i pokryć dachowych. Ustalono także wysokości zabudowy oraz geometrię dachów nowej zabudowy z uwzględnieniem charakteru istniejącej zabudowy.

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

W granicach opracowania planu miejscowego nie występują zasoby i składniki przyrody chronione przepisami Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 13). W planie występuje teren lasu, o symbolu 1L, chroniony przepisami Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 82). Dla terenu lasu ustalono: przeznaczenie las, zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami Ustawy o lasach z dnia 28 września 1991 r. (t.j. Dz. U. z 2026, poz. 663), w tym planem urządzenia lasu, zakaz lokalizacji budynków, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 80%, maksymalną wysokość budowli 10 m.

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. Wprowadzono zapis dopuszczający realizację dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii, a także dopuszczenie realizacji dachów umożliwiających wegetację roślin.

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 potrzeby osób niepełnosprawnych.

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 do parkowania 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, stosowny do lokalizacji obszaru w strukturze miasta, istniejących uwarunkowań oraz przyjętego celu planu, tj. uporządkowanie przeznaczeń, eliminację przeznaczeń zdezaktualizowanych (fragment drogi publicznej na gruntach prywatnych wydzielonych w planie obowiązującym) oraz racjonalnego i efektywnego wykorzystania przestrzeni.

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 uzyskując opinie pozytywne.

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 do projektu planu i uwag do rozwiązań przyjętych w planie oraz konsultacje społeczne.

Konsultacje społeczne odbyły się w terminie od **9 czerwca 2026 r. do 10 lipca 2026 r.**, w formie:

- dyżurów projektanta w Wydziale Planowania Przestrzennego i Urbanistyki Urzędu Miasta Tychy
- zbierania uwag do projektu dokumentu,
- spotkań otwartych, przeprowadzanych 30 czerwca i 2 lipca 2026 r.

Informacje o przystąpieniu do sporządzenia planu i konsultacjach społecznych przekazano poprzez stosowne ogłoszenia w prasie i na tablicy informacyjnej Urzędu Miasta oraz ogłoszenie zamieszczone na stronie internetowej Urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Tychy, wraz z udostępnionym projektem planu. Celem ułatwienia osobom zainteresowanym udział w prowadzonych konsultacjach jedna dyskusja przeprowadzona została za pomocą środków porozumiewania się na odległość w sposób umożliwiający zabieranie głosu, zadawanie pytań i składanie uwag. W ślad za ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia planu, nie wpłynęły żadne wnioski. W ramach konsultacji nie zgłoszono uwag.

Wszystkie powyższe działania miały charakter jawny, a procedura planistyczna była prowadzona w sposób przejrzysty. Raport z konsultacji społecznych został przekazany Radzie Miasta wraz z niniejszą uchwałą.

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 istniejącej drogi, ulicy Jaroszowickiej zlokalizowanej poza obszarem planu. 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.

Uchwałą uznano obowiązujący na fragmencie obszaru objętego planem miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - Uchwałę Nr 578/98 Rady Miejskiej w Tychach z dnia 27 lutego 2003 r. za nieaktualny w całości.

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Jaroszowickiej w Tychach – etap I, 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.