

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA TYCHY**

z dnia 24 września 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla trzech obszarów
położonych 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 2020 r., poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 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 trzech obszarów położonych 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 uchwała
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla trzech obszarów położonych w Tychach,
zwany dalej planem.**

§ 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;
- 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.

§ 2

1. Załącznikami graficznymi do niniejszej uchwały, sporządzonymi na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000 i stanowiącymi jej integralną część są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu dla obszaru w rejonie ul. Jaroszowickiej, zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy” w skali 1 : 10 000 z oznaczeniem granic tego obszaru planu;
- 2) załącznik nr 2 – rysunek planu dla obszaru przy linii kolejowej nr 179, zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy” w skali 1 : 10 000 z oznaczeniem granic tego obszaru planu;
- 3) załącznik nr 3 – rysunek planu dla obszaru przy ul. Jaroszowickiej, zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy” w skali 1 : 10 000 z oznaczeniem granic tego obszaru planu.

2. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 4 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do planu miejscowego;
- 2) załącznik nr 5 – 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

Plan obejmuje obszary o powierzchni ok. 1,18 ha, w granicach określonych na rysunku planu, i stanowi realizację Uchwały Nr IX/182/19 Rady Miasta Tychy z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla trzech obszarów położonych w Tychach.

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 4

Na rysunkach planu występują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) oznaczenia obowiązujące – stanowiące ustalenia planu:
 - a) granice obszarów planu,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów - zgodnie z § 6 oraz oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) oznaczenia informacyjne - granica udokumentowanego złoża metanu „Lędziny” MW 14011 oraz węgla kamiennego „Lędziny” WK 7101.

§ 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

- 1) **obszary planu** – wszystkie tereny objęte granicami planu, zgodnie z rysunkami 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: obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych, balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji wysuniętych na odległość nie przekraczającą 1,5 m, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 4) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maksimum 12°;

- 5) **wysokość budynków** – wysokość budynku, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065);
- 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, tymczasowych obiektów budowlanych – mierzona od najniższego poziomu terenu na zewnętrznym obrysie każdego obiektu do najwyższego położonego elementu budowli, obiektu tymczasowego lub małej architektury;
- 7) **zabudowa** – obiekty budowlane, w tym budynki, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, takimi jak: drogi wewnętrzne, dojazdy, garaże, budynki gospodarcze, parkingi, zieleń urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 8) **zabudowa mieszkaniowo-usługowa** – zabudowa, w której w budynkach występują jeden albo dwa lokale mieszkalne i lokale użytkowe o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku, albo budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki usługowe realizowane na wspólnej działce budowlanej;
- 9) **usługi drobne** – usługi handlu detalicznego, gastronomiczne, szewskie, krawieckie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawa artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, studia wizażu, solaria, gabinety masażu, pralnie, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
- 10) **usługi społeczne** – należy przez to rozumieć usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji, opieki i pomocy społecznej, opieki zdrowotnej;
- 11) **usługi biurowe** – usługi finansowe, biura rachunkowe, nieruchomości, projektowe, kancelarie, agencje reklamowe, redakcje prasowe a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
- 12) **powierzchnia zabudowy budynków** – powierzchnia zabudowy budynków, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1935);
- 13) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu w granicach działki budowlanej zajęta przez budynki (powierzchnia zabudowy budynków) oraz inne obiekty budowlane, których charakterystycznym parametrem jest powierzchnia zabudowy, a zwłaszcza: altany, wiaty, garaże, przydomowe ganki i oranżerie, tymczasowe obiekty budowlane;
- 14) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, placów zabaw, urządzeń sportowych, ciągów pieszych, rowerowych oraz dróg pożarowych - wraz z urządzeniami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 15) **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 2019 r., poz. 2410 z późn. zm.).

§ 6

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

- 1) **MN1 – MN2** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MU1** – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

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 **MN1 – MN2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem w lokalach użytkowych: usług drobnych, usług społecznych i usług biurowych;
- 2) forma zabudowy – wolnostojąca;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 30%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 0,9;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 45 %;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych:
 - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 42°, z dopuszczeniem innych form geometrii dachów dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
 - dopuszczenie dachów płaskich dla budynków mieszkalnych lub ich części o wysokości do maks. 7 m,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących:
 - dachy płaskie,
 - dachy jednospadowe, dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 42°,
 - c) obiektów małej architektury – dowolna;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 14 m, w tym wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych – maks. 9 m, w tym budynki mieszkalne lub ich części z płaskimi połaciami dachowymi – maks. 7 m,
 - b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5 m;
- 9) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitowym;
- 10) dla elewacji budynków ustala się:
 - a) w zakresie materiałów – dopuszczenie stosowania wyłącznie: ceramiki, tynków, kamienia naturalnego, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła, deski elewacyjnej za wyjątkiem deski wykonanej z polichlorku winylu (PCW),
 - b) w zakresie kolorystyki tynków – dopuszczenie stosowania wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w paletcie kolorów RAL:
 - odcienie bieli o numerach: 1013, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016,
 - odcienie szarości o numerach: 7001, 7004, 7030, 7032, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018;
- 11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 10 nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**.

§ 8

Dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonego symbolem **MU1**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z wykluczeniem:

- gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
- hurtowni, magazynów, składów, baz transportowych,
- myjni samochodowych,
- salonów sprzedaży pojazdów lub wynajmu sprzętu transportowego,
- stacji naprawy lub diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
- stacji paliw;

2) forma zabudowy – wolnostojąca;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;

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

6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35%;

7) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych, budynków mieszkalno-usługowych, budynków usługowych:

- dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 42°, z dopuszczeniem innych form geometrii dachów dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
- dopuszczenie dachów płaskich dla budynków lub ich części o wysokości do maks. 5 m,

b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących:

- dachy płaskie,
- dachy jednospadowe, dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 25° do 42°,

c) obiektów małej architektury – dowolna;

8) wysokość zabudowy – maks. 15 m, w tym wysokość:

a) budynków mieszkaniowo-usługowych, budynków usługowych – maks. 10 m,

b) budynków mieszkalnych – maks. 9 m,

c) budynków gospodarczych i innych niż wymienione w **lit. a, b** oraz wiat, tymczasowych obiektów budowlanych, obiektów małej architektury – maks. 5 m;

9) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitowym;

10) dla elewacji budynków ustala się:

a) w zakresie materiałów – dopuszczenie stosowania wyłącznie: ceramiki, tynków, kamienia naturalnego, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła, deski elewacyjnej za wyjątkiem deski wykonanej z polichlorku winylu (PCW),

b) w zakresie kolorystyki tynków – dopuszczenie stosowania wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w paletcie kolorów RAL:

- odcienie bieli o numerach: 1013, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016,
- odcienie szarości o numerach: 7001, 7004, 7030, 7032, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018;

11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 10 nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**;

12) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:

- a) któregokolwiek z warunków określonych w pkt 1 – 8 – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
- b) warunków, o których mowa w pkt 8 – 9 – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

Rozdział 3.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 9

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszarów planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym dróg wewnętrznych.
2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych z zachowaniem minimalnych wskaźników:
 - 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 miejsca parkingowe dla samochodów na mieszkanie, w tym miejsca w garażu;
 - 2) dla sklepów samoobsługowych do 2000 m² powierzchni sprzedaży:
 - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 50 m² powierzchni handlowo-magazynowej,
 - b) 1 miejsce dla samochodu realizującego dostawę,
 - c) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 3 stanowiska pracy,
 - d) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 75 m² powierzchni handlowo-magazynowej;
 - 3) dla sklepów bez samoobsługi i aptek:
 - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 50 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
 - b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
 - 4) dla administracji, indywidualnych biur, agencji reklamowych, biur nieruchomości, serwisów naprawczych sprzętu elektronicznego lub AGD, szewców, poczty:
 - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 20 m² powierzchni użytkowej,
 - b) 1 miejsce parkingowe dla roweru na każde 50 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
 - 5) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych itp.:
 - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 20 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
 - b) 1 miejsce parkingowe dla roweru;
 - 6) dla restauracji i kawiarni:
 - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 4 miejsca konsumpcyjne,
 - b) 2 miejsca parkingowe dla samochodów na każde 3 stanowiska pracy,
 - c) 1 miejsce parkingowe dla roweru na każde 8 miejsca konsumpcyjne;
 - 7) dla barów, klubów - 1 miejsce na każde 30 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
 - 8) dla moteli, hoteli i pensjonatów:
 - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 2 pokoje,
 - b) 2 miejsca parkingowe dla samochodów na każde 3 stanowiska pracy,
 - c) 1 miejsce parkingowe dla roweru na każde 3 stanowiska pracy;
 - 9) dla pozostałych nie wymienionych rodzajów działalności:

- a) 1 miejsce na każde 40 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce,
 - b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca.
3. Ustala się sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2**, w formie:
- 1) parkingów terenowych, parkingów podziemnych lub wbudowanych w budynki;
 - 2) na terenach oznaczonych symbolami: **MN1**, **MN2** – dopuszczenie garaży indywidualnych wbudowanych w budynki lub jako samodzielne budynki.
4. Ustala się obowiązek bilansowania liczby miejsc parkingowych wyłącznie w ramach terenu inwestycji.
5. Poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania lub strefami ruchu, o których mowa w art. 12a Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 470 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 liczba wszystkich miejsc wynosi więcej niż 100.

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 infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych;
- 2) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 3) w zakresie **bezzprzewodowej łączności publicznej** – dopuszczenie wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
- 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: woA150, woA200, 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: ks160, ks250, ks300, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych**:
 - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych, z dopuszczeniem odprowadzania do terenów wód powierzchniowych śródlądowych,
 - b) dopuszczenie odprowadzania do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, w tym do istniejących kanałów: kd200, kd400, kd600, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw z:
 - a) indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych,
 - c) sieci ciepłowniczej;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
 - a) nakaz dostaw z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym z linii eN, eNa, oznaczonych na mapie zasadniczej,
 - b) dopuszczenie dostaw z odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych;

- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, w tym z gazociągów: gs32, gs40, gs63, gsA90, gs90, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 10) w zakresie **telekomunikacji** – dopuszczenie dostępu 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 odpadami komunalnymi zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2010 z późn. zm.) oraz uchwałami Rady Miasta Tychy regulującymi lokalny system gospodarki odpadami komunalnymi.

Rozdział 5.

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

§ 11

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w zakresie postępowania z odpadami ustala się nakaz zabezpieczenia miejsc przechowywanych odpadów przed infiltracją wód opadowych do wód gruntowych;
- 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 2020 r., poz. 1219) – na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **MN1 – MN2** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MU1** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdział 6.

GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

§ 12

1. Obszar planu w rejonie ul. Jaroszowickiej, teren o symbolu **MN1**, częściowo położony jest w granicach udokumentowanego złoża metanu „Lędziny” MW 14011 oraz udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Lędziny” WK7101, których granicę oznaczono na rysunku planu.
2. Obszar planu przy linii kolejowej nr 179, teren o symbolu **MN2**, w całości położony jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Studziennice” WK 7389.

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% lub zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczonymi na rysunku planu;
 - 2) dla terenów o symbolach **MN1 – MN2**:
 - a) szerokość frontów działek - min. 20 m,
 - b) powierzchnia działek - min. 700 m²;
 - 3) dla terenu o symbolu **MU1**:
 - a) szerokość frontów działek - min. 26 m,
 - b) powierzchni działek – min. 800 m²;
2. Parametry scalenia i podziału, o których mowa w ust. 1, nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej, a także powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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.

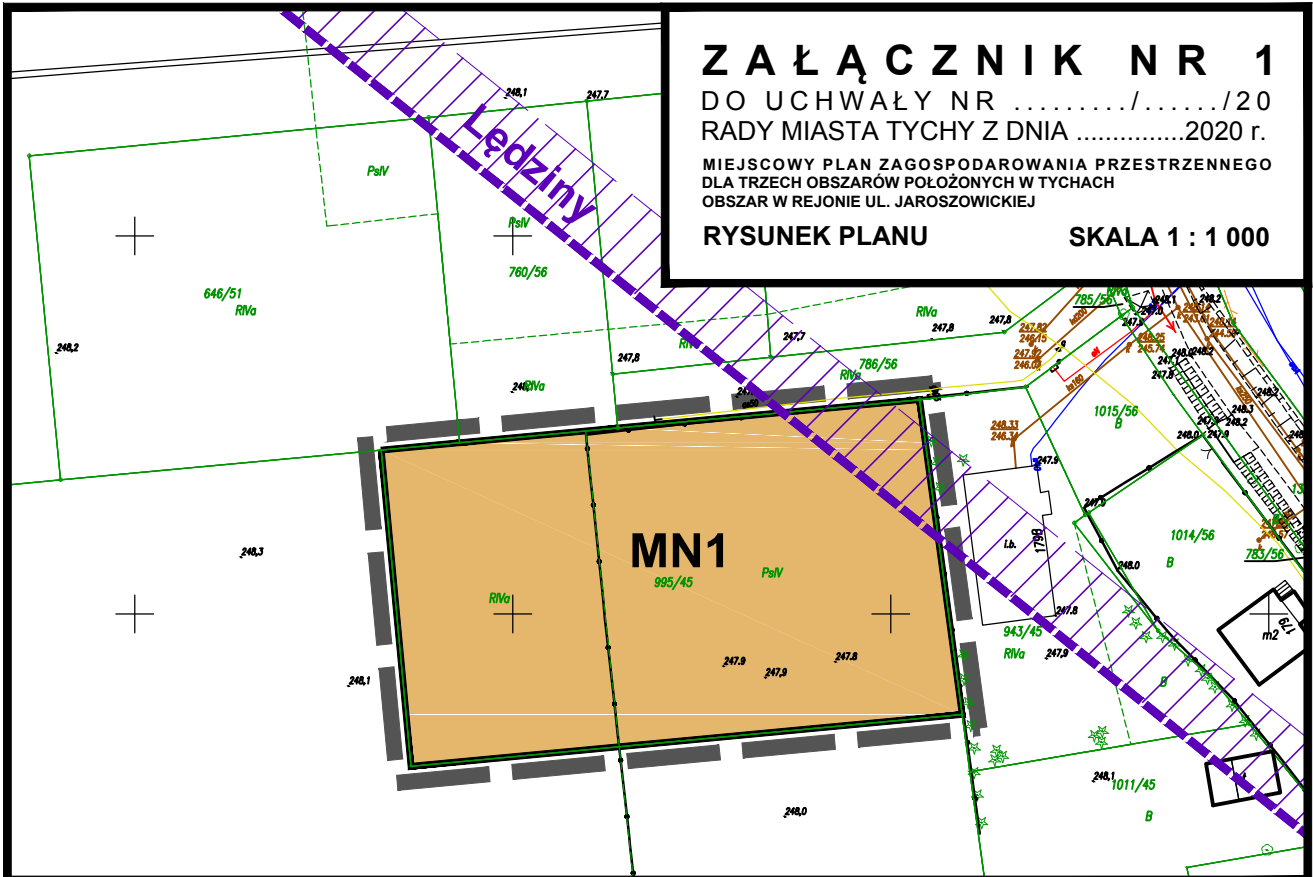
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 16

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.



Z A Ł A C Z N I K N R 1

DO UCHWAŁY NR/...../20
RADY MIASTA TYCHY Z DNIA2020 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TRZECH OBSZARÓW POŁOŻONYCH W TYCHACH
OBSZAR W REJONIE UL. JAROSZOWICKIEJ

RYSUNEK PLANU

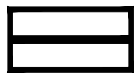
SKALA 1 : 1 000

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE



- granica obszaru planu



- linie rozgraniczające tereny o różnym
przeznaczeniu lub różnych zasadach
zagospodarowania



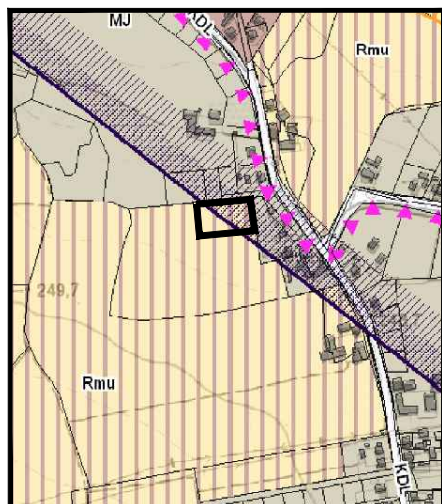
- teren zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej

OZNACZENIA INFORMACYJNE



- granica udokumentowanego złoża metanu
"Łędziny" MW 14011 oraz węgla
kamiennego "Łędziny" WK 7101

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



ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW



MJ - obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej



Rmu - obszary rolne /perspektywiczne rezerwy rozwojowe
dla funkcji mieszkaniowo-usługowej/

OCHRONA ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW ORAZ OCHRONA PRZYRODY



złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej

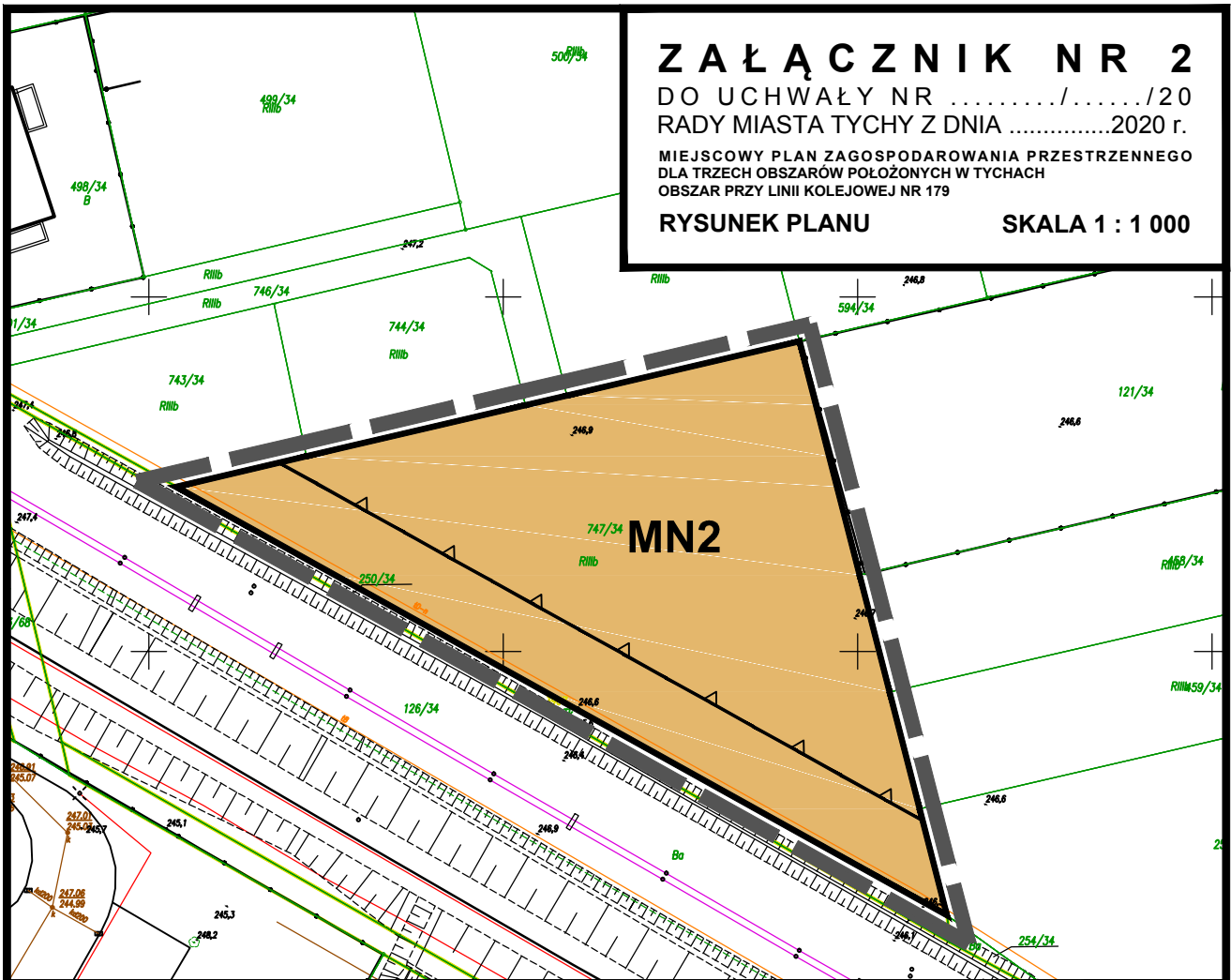


złoża węgla kamiennego

SKALA 1 : 10 000



- granica obszaru planu

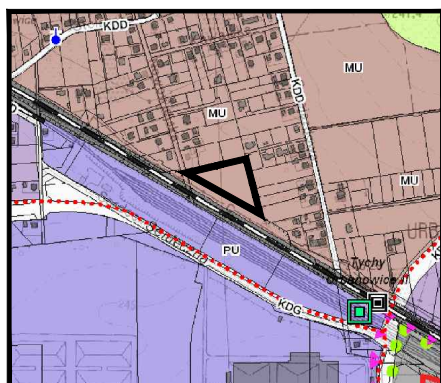


LEGENDA:

- granica obszaru planu
- MN2** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy

cały obszar planu położony jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego "Studziennice" WK 7389

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



ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW

- MU** - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- granice kolejowych terenów zamkniętych

OCHRONA ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW ORAZ OCHRONA PRZYRODY

- złoża węgla kamiennego

SKALA 1 : 10 000

- granica obszaru planu

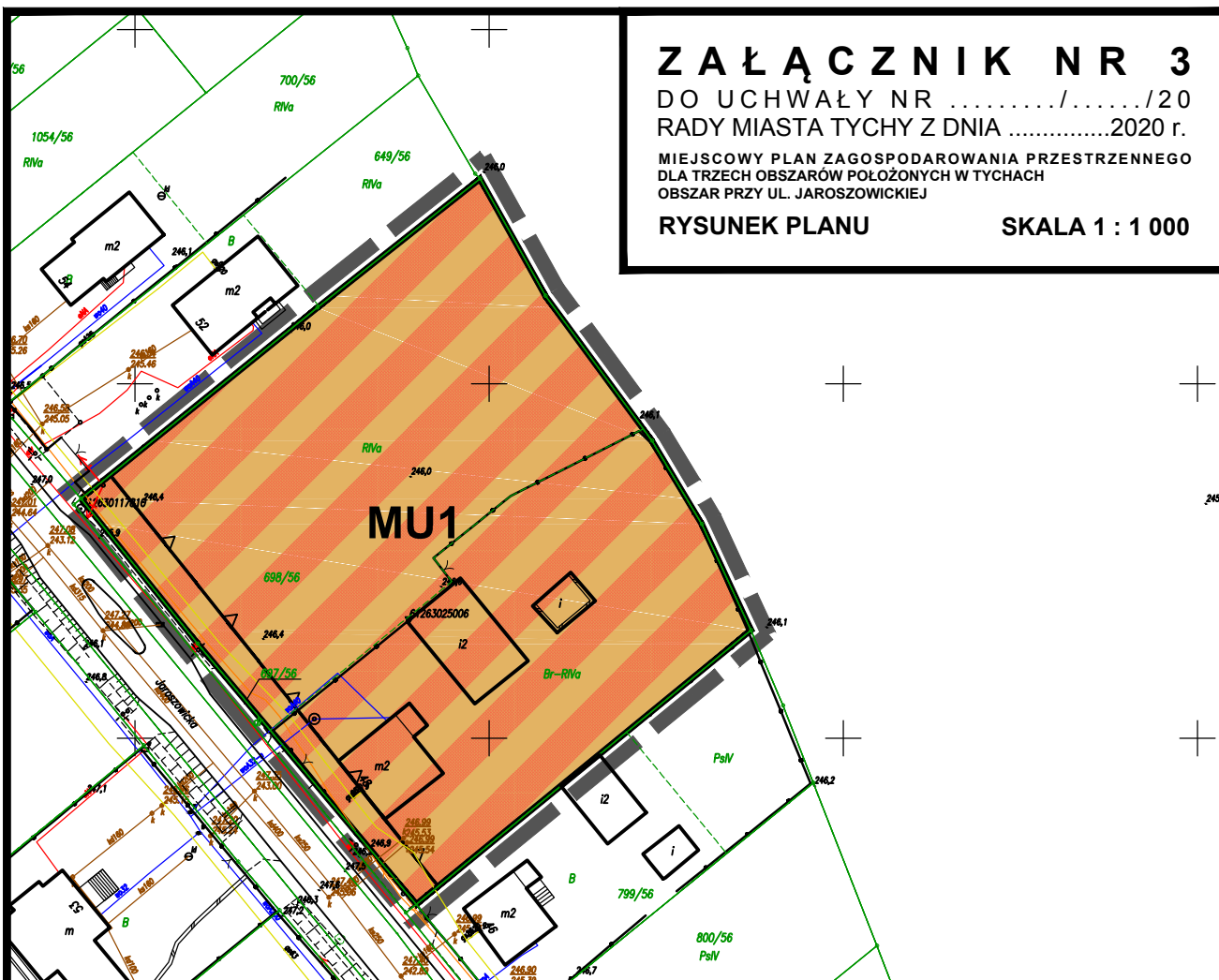
Z A Ł A C Z N I K N R 3

DO UCHWAŁY NR/...../20
RADY MIASTA TYCHY Z DNIA2020 r.

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TRZECH OBSZARÓW POŁOŻONYCH W TYCHACH
OBSZAR PRZY UL. JAROSZOWICKIEJ

RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 1 000



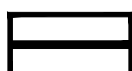
LEGENDA:



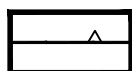
- granica obszaru planu



- teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej

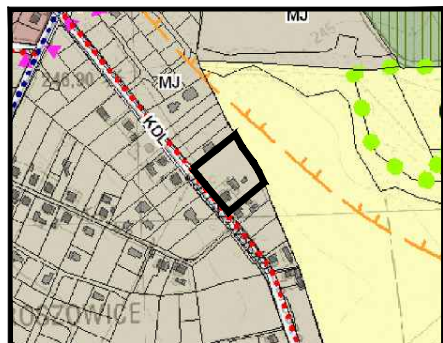


- linie rozgraniczające tereny o różnym
przeznaczeniu lub różnych zasadach
zagospodarowania



- nieprzekraczalna linia zabudowy

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



ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW



MJ - obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej



KD... - obszary dróg i placów (w klasach: S(GP), GP, G, Z, L, D)



- granica obszaru planu

SKALA 1 : 10 000

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Tychy

z dnia 24 września 2020 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do planu miejscowego

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 30 czerwca 2020 r. do 29 lipca 2020 r. projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla trzech obszarów położonych w Tychach, w wyznaczonym terminie nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr

Rady Miasta Tychy

z dnia 24 września 2020 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

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) Rada Miasta Tychy stwierdza, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla trzech obszarów położonych w Tychach nie wymaga realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Miasta Tychy.

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla trzech obszarów położonych w Tychach

Przyjęcie niniejszej uchwały kończy procedurę planistyczną i stanowi pierwszy etap realizacji *Uchwały Nr IX/182/19 Rady Miasta Tychy z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla trzech obszarów położonych w Tychach.*

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla trzech obszarów w Tychach obejmuje dwa tereny przy ul. Jaroszewickiej (załączniki nr: 1, 3) oraz jeden przy ul. Nowowiejskiej (załącznik nr 2), o łącznej powierzchni około 1,18 ha.

W granicach opracowania tego dokumentu obowiązywały dotychczas następujące przeznaczenia terenu:

- w odniesieniu do obszaru na załączniku nr 1 - teren o symbolu „**1R** – teren rolny” ustalony w *Uchwale Nr XLV/920/14 Rady Miasta Tychy z dnia 25 września 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Jaroszewickiej, Wspólnej i Długiej w Tychach* (Dz. Urz. Woj. Śl. poz. 4925 z dnia 2 października 2014 r.),
- w odniesieniu do obszaru na załączniku nr 2 - teren o symbolu „**Z9** – teren zieleni” ustalony w *Uchwale Nr XXXVII/568/17 Rady Miasta Tychy z dnia 25 maja 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie: ul. Serdecznej, Potoku Tyskiego, Potoku Nowotyskiego i linii kolejowej w Tychach* (Dz. Urz. Woj. Śl. poz. 3359 z dnia 1 czerwca 2017 r.),
- w odniesieniu do obszaru na załączniku nr 3 - teren o symbolu „**MN6** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” ustalony w *Uchwale Nr XXXVII/569/17 Rady Miasta Tychy z dnia 25 maja 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Jaroszewickiej i Mysłowickiej oraz doliny rzeki Mlecznej w Tychach* (Dz. Urz. Woj. Śl. poz. 3360 z dnia 1 czerwca 2017 r.).

W obowiązującym "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.), zwanego dalej Studium Miasta Tychy, obszar opracowania planu został objęty następującymi jednostkami planistycznymi:

- załącznik nr 1: „**Rmu** – obszary rolne /perspektywiczne rezerwy rozwojowe dla funkcji mieszkaniowo-usługowej”,
- załącznik nr 2: „**MU** - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej”,
- załącznik nr 3: „**MJ** - obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”.

W odniesieniu do wszystkich obszarów opracowania planu miejscowego Studium Miasta Tychy wyklucza realizację nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a także wskazuje na zachowanie funkcji rolniczych na terenach właścicieli zainteresowanych kontynuacją produkcji rolnej, z możliwością zmiany przeznaczenia w kierunku mieszkaniowym i mieszkaniowo-usługowym, na zasadach określonych dla obszarów perspektywicznych rezerw rozwojowych „Rmu”.

Plan miejscowy ustala powszechne regulacje dotyczące przeznaczenia oraz zagospodarowania przestrzeni, które wynikają z zasad planowania przestrzennego, w tym wymagań kształtowania ładu przestrzennego, walorów architektonicznych oraz krajobrazowych przestrzeni, a także aspektów społecznych, ochrony środowiska, czy walorów ekonomicznych przestrzeni i prawa własności.

Zakres rzeczowy ustaleń tej uchwały wynika z analizy uregulowań art. 15 *Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), w odniesieniu do faktycznego zagospodarowania oraz uwarunkowań i kierunków rozwoju przestrzennego obszaru planu. Z tego powodu w planie nie określono:

- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak obiektów lub terenów wymagających ochrony,
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak obszarów przestrzeni publicznych w obszarze objętym planem,
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – ze względu na brak terenów, dla których istnieje konieczność ustanowienia

wskazanych warunków oraz ograniczeń,

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

Plan miejscowy w przedmiocie przeznaczenia terenów oraz ich wskaźników zabudowy i zagospodarowania, realizuje politykę przestrzenną określoną w obowiązującym Studium Miasta Tychy.

Katalog terenów przyjętych w niniejszym dokumencie, który nie narusza kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w obowiązującym Studium, przedstawia się następująco:

- **MN1 – MN2** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **MU1** – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

W trakcie sporządzania niniejszego planu miejscowego uwzględniono wymogi określone w art. 1 ust. 2 - 3 *Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*:

- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki, architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

Wymagania ładu przestrzennego uwzględniono w planie miejscowym poprzez określenie przeznaczeń terenów, parametrów oraz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym zwłaszcza wysokości budynków, które ustalano w oparciu o istniejące zagospodarowanie terenu, kontekst otoczenia i wnioski właścicieli nieruchomości.

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

W celu kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu w planie ustalono zasady realizacji infrastruktury łączności bezprzewodowej, ograniczając możliwość jej realizacji do infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

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

Rozwiązaniami planu miejscowego służącymi zachowaniu równowagi lokalnego środowiska są ustalenia w zakresie odprowadzania wód opadowych, pozwalające zagospodarować te wody w granicach działek budowlanych np. poprzez odprowadzanie do studni chłonnych lub skrzynek retencyjno – rozsączających, a także minimalne udziały powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działek budowlanych, które ustalone zostały dla poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę.

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 2020 r. poz. 55), brak jest również gruntów chronionych przepisami *Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161).

W ramach procedury planistycznej przeprowadzono *strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko* niniejszego dokumentu, a projekt planu miejscowego i przyjęte rozwiązania planistyczne uzyskały pozytywną ocenę organów opiniujących i uzgadniających.

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

Zabytki oraz dobra kultury współczesnej nie występują w granicach niniejszego opracowania planistycznego.

- 4) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

Rozwiązania planistycznego realizują wyżej wymienione wymagania poprzez:

- określenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- uwzględnienie przepisów techniczno-budowlanych w rozwiązaniach projektowych planu, w tym dotyczących minimalnych odległości budynków od dróg albo linii kolejowych,
- nakaz zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych,

poza drogami publicznymi, strefami ruchu lub strefami zamieszkania.

- 5) Walory ekonomiczne przestrzeni i potrzeby interesu publicznego, wpływ na finanse publiczne oraz prawo własności;

Tereny planu miejscowego położone są w granicach obszarów zwartej zabudowy lub w bliskim ich sąsiedztwie. Zatem rozwiązania projektowe planu miejscowego, przewidujące przeznaczenie tych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub mieszkaniowo-usługową, uwzględniają lokalne walory ekonomiczne przestrzeni.

Plan nie przewiduje terenów inwestycji celu publicznego w postaci dróg publicznych, ponieważ tereny przewidziane pod zabudowę mają zapewniony dostęp do drogi publicznej w formie bezpośredniego dostępu, możliwości dostępu poprzez drogę wewnętrzną albo przez ustanowioną służebność drogową. Całościowy wpływ ustaleń planu na finanse publiczne został określony przez rzeczoznawcę majątkowego w Prognozie skutków finansowych, która spełnia wymagania §10 ust. 1 *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

- 6) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, organy opiniujące lub uzgadniające projekt planu w tym zakresie nie wniosły żadnych uwag.

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

Infrastruktura techniczna w obszarach planu miejscowego przebiega głównie wzdłuż istniejących dróg publicznych albo dróg wewnętrznych przyległych do terenów opracowania, zapewniając zabudowie możliwość zaopatrzenia w energię, gaz, wodę oraz odprowadzanie ścieków.

Przyszły rozwój infrastruktury zostały zapewniony poprzez dopuszczenie lokalizacji, przebudowy, modernizacji lub zmiany przebiegu i lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym urządzeń technicznych służących bezprzewodowej łączności publicznej na konstrukcjach wsporczych.

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

Udział osób zainteresowanych procedurą planistyczną dotyczącą niniejszego planu został zagwarantowany poprzez proces konsultacji społecznych, obejmujący łącznie:

- zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i możliwości składania wniosków, w terminie od 23 lipca 2019 r. do 27 sierpnia 2019 r.,
- możliwość zapoznania się z projektem planu miejscowego podczas jego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 30 czerwca 2020 r. do 29 lipca 2020 r., a także możliwość udziału w dyskusji publicznej nad jego rozwiązaniami planistycznymi (9 lipca 2020 r.) oraz złożenia uwag dotyczących rozwiązań tego projektu (do 12 sierpnia 2020 r.).

Informacje o prowadzonych konsultacjach rozpowszechniane były między innymi poprzez stronę dedykowaną konsultacjom (www.razemytychy.pl), obwieszczenie zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej (bip.umtychy.pl) oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Tychy, a także ogłoszenie prasowe w „Gazecie Wyborczej”.

- 9) Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnianiu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz zapewnienia 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;

W rejonie obszarów opracowania dokumentu głównymi elementami istniejącej publicznej sieci drogowej są ulice Jaroszowicka i Nowowiejska. Obszary planu w komunikację zbiorową obsługiwane są z ul. Jaroszowickiej oraz z ul. Głównej, która posiada połączenie z ul. Nowowiejską.

Uchwała Nr L/837/18 Rady Miasta Tychy z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tychy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, która uwzględnia wyniki Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Tychy wraz z oceną aktualności dokumentów planistycznych za okres od 2011 r. do czerwca 2018 r., wskazała że wymienione we wstępie uzasadnienia Uchwały są aktualne.