

**UCHWAŁA NR XIV/.../25
RADY MIASTA TYCHY**

z dnia 28 sierpnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego
w rejonie ulic: Dojazdowej, Murarskiej, Granicznej i Wałowej 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) 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) 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: Dojazdowej, Murarskiej, Granicznej i Wałowej 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: Dojazdowej, Murarskiej, Granicznej i Wałowej w Tychach, zwany dalej planem.

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

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: Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 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. 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. 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 stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

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

§ 3

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 33,73 ha, w granicach określonych na rysunku planu, i stanowi realizację Uchwały Nr LVI/1056/23 Rady Miasta Tychy z dnia 14 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Dojazdowej, Murarskiej, Granicznej i Wałowej w Tychach.

§ 4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

1) obowiązujące stanowiące ustalenia planu:

- a) granice obszaru planu,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów – zgodnie z § 6,

2) informacyjne:

- a) istniejące stacje elektroenergetyczne SN/nN,
- b) granice udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Murcki”.

§ 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

- 1) **obszar planu** – wszystkie tereny objęte granicami planu, 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;
- 3) **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;
- 4) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maks. 12°;
- 5) **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;

6) **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 2024 r. poz. 604 z późn. zm.).

§ 6

W planie wyznacza się tereny o określonych przeznaczeniach i zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami:

- 1) **1MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) **1MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 3) **1U – 3U** - tereny usług;
- 4) **1U-P – 4U-P** - tereny usług lub produkcji;
- 5) **1KDL – 5KDL** - tereny dróg lokalnych;
- 6) **1KDD-2KDD** - tereny dróg dojazdowych;
- 7) **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 lub usług**, oznaczonego symbolem **1MN-U**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa usługowa z wykluczeniem usług:

- handlu wielkopowierzchniowego,
- zdrowia i pomocy społecznej,
- nauki,
- edukacji,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z ograniczeniem do istniejących w dniu wejścia w życie planu budynków mieszkaniowych;

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

3) udział powierzchni zabudowy – maks. 40%;

4) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 1,2;

5) intensywność zabudowy – maks. 1,6;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 30%;

7) geometria dachów:

a) budynków usługowych - dachy płaskie

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

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków usługowych – 12 m,

b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 10 m,

c) budowli infrastruktury technicznej – 25 m,

d) budowli innych niż wymienione w **lit. c** – 16 m;

9) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków:

- a) z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
- b) umożliwiających wegetację roślin;
- 10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, o których mowa w § 16, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 – 7;
- 11) dla działek budowlanych i budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków, o których mowa w pkt. 1 - 8 – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy.

§ 8

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług**, oznaczonego symbolem **1MW-U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa usługowa z wykluczeniem usług:
 - handlu wielkopowierzchniowego,
 - zdrowia i pomocy społecznej,
 - nauki,
 - edukacji,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z ograniczeniem do istniejącego w dniu wejścia w życie planu budynku mieszkaniowego;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) udział powierzchni zabudowy – maks. 40%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 1,2;
- 5) intensywność zabudowy – maks. 1,6;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 15%;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynków usługowych - dachy płaskie
 - b) budynków innych niż wymienione w lit. a, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych – 12 m,
 - b) budynków innych niż wymienione w lit. a, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 10 m,
 - c) budowli infrastruktury technicznej – 25 m,
 - d) budowli innych niż wymienione w lit. c – 16 m;
- 9) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków:
 - a) z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
 - b) umożliwiających wegetację roślin;
 - 10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, o których mowa w § 16, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 – 7;
 - 11) dla działek budowlanych i budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków, o których mowa w pkt. 1 - 8 – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy.

§ 9

Dla **terenów usług**, oznaczonych symbolami **1U – 3U**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa usługowa z wykluczeniem usług:

- handlu wielkopowierzchniowego,
- zdrowia i pomocy społecznej,
- nauki,
- edukacji,

b) dopuszczenie składów i magazynów;

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

3) udział powierzchni zabudowy –maks. 40%;

4) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 1,5;

5) intensywność zabudowy – maks. 2,0;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 15%;

7) geometria dachów:

a) budynków usługowych i produkcyjnych - dachy płaskie

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

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków usługowych – 13 m,

b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 10 m,

c) budowli infrastruktury technicznej – 25 m,

d) budowli innych niż wymienione w **lit. c** – 16 m;

9) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków:

a) z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,

b) umożliwiających wegetację roślin;

10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, o których mowa w **§ 16**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**;

11) dla działek budowlanych i budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenie, które nie spełniają któregośkolwiek z warunków, o których mowa w **pkt. 1 - 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy.

§ 10

Dla **terenu usług lub produkcji**, oznaczonego symbolem **1U-P**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa usługowa z wykluczeniem usług:

- handlu wielkopowierzchniowego,
- zdrowia i pomocy społecznej,
- nauki,
- edukacji,

b) zabudowa produkcyjna z wykluczeniem elektrowni wiatrowej;

- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) udział powierzchni zabudowy – maks. 60%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 1,8;
- 5) intensywność zabudowy – maks. 2,4;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 10%;
- 7) geometria dachów:

a) budynków usługowych lub produkcyjnych:

- dachy płaskie,
- dachy dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°,

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

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków usługowych lub produkcyjnych – 16 m,

b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 10 m,

c) budowli infrastruktury technicznej – 25 m,

d) budowli innych niż wymienione w **lit. c** – 16 m;

9) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków:

a) z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,

b) umożliwiających wegetację roślin;

10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, o których mowa w **§ 16**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**.

11) dla działek budowlanych i budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków, o których mowa w **pkt. 1 - 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy.

§ 11

Dla **terenów usług lub produkcji**, oznaczonych symbolami **2U-P – 4U-P**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa usługowa z wykluczeniem usług:

- handlu wielkopowierzchniowego,
- zdrowia i pomocy społecznej,
- nauki,
- edukacji,

b) zabudowa produkcyjna z wykluczeniem elektrowni wiatrowej;

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

3) udział powierzchni zabudowy – maks. 80%;

4) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 2,4;

5) intensywność zabudowy – maks. 3,2;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 5%;

7) geometria dachów:

a) budynków usługowych lub produkcyjnych - dachy płaskie,

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

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków usługowych lub produkcyjnych:

- dla terenu oznaczonego symbolem **2U-P** – 13 m,
- dla terenów oznaczonych symbolami **3U-P – 4U-P** – 16 m,

b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 10 m,

c) budowli infrastruktury technicznej – 25 m,

d) budowli innych niż wymienione w **lit. c** – 16 m;

9) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków:

a) z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,

b) umożliwiającą wegetację roślin;

10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, o których mowa w **§ 16**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**.

11) dla działek budowlanych i budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków, o których mowa w **pkt. 1 - 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy.

§ 12

Dla terenów dróg lokalnych, oznaczonych symbolami 1KDL – 5KDL, ustala się:

1) przeznaczenie – drogi lokalne;

2) szerokość fragmentu pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

a) dla terenu o symbolu **1KDL**: min. 1,0 m, maks. 3,0 m,

b) dla terenu o symbolu **2KDL**: min. 2,0 m, maks. 3,0 m,

c) dla terenu o symbolu **3KDL**: min. 0,1 m, maks. 4 m,

d) dla terenu o symbolu **4KDL**: min. 0,5 m, maks. 2,0 m,

e) dla terenu o symbolu **5KDL**: min. 0,1 m, maks. 1,0 m,

3) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych dla terenów o symbolach **1KDL - 2KDL**;

4) maksymalna wysokość zabudowy – 25 m.

§ 13

Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami 1KDD-2KDD, ustala się:

1) przeznaczenie – drogi dojazdowe;

2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

a) dla terenu o symbolu **1KDD**: min. 17,0 m, maks. 18,0 m,

b) dla terenu o symbolu **2KDD**: min. 9,0 m, maks. 11,0 m,

3) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych;

4) maksymalna wysokość zabudowy – 25 m.

§ 14

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

1) przeznaczenie – zieleni urządzona;

2) udział powierzchni zabudowy – maks. 5%;

- 3) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 0,05;
- 4) intensywność zabudowy – maks. 0,1;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 90%;
- 6) geometria dachów obiektów małej architektury - dowolna;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy - 6 m;

Rozdział 3.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI, USTALENIA DOTYCZĄCE KSZTAŁTOWANIA ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE MIEJSC DO PARKOWANIA

§ 15

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz zlokalizowanych poza obszarem planu.
2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów z zachowaniem minimalnych wskaźników:
 - 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 miejsca na lokal mieszkalny, w tym miejsca w garażu;
 - 2) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 1 miejsce na lokal mieszkalny, w tym miejsca w garażu;
 - 3) dla usług biurowych – 1 miejsce na każde 20 m² powierzchni użytkowej,
 - 4) dla stacji obsługi pojazdów i warsztatów samochodowych – 4 miejsca dla samochodów do 3,5 t i 2 miejsca dla pozostałych pojazdów;
 - 5) dla myjni samochodowych – 2 miejsca na 6 miejsc pracy;
 - 6) dla pozostałych usług – 1 miejsce na każde 20 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 stanowisko;
 - 7) dla składów i magazynów:
 - a) 1 miejsce na 2 miejsca pracy,
 - b) 1 miejsce dla samochodu realizującego dostawę na 500 m² powierzchni użytkowej;
 - 8) dla pozostałej zabudowy produkcyjnej – 1 miejsce na 2 miejsca pracy, lecz nie mniej niż 1 miejsce.
3. Ustala się nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla rowerów dla usług z zachowaniem minimalnych wskaźników – 1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 stanowisko.
4. Ustala się nakaz bilansowania liczby miejsc parkingowych wyłącznie w ramach terenu lub działki budowlanej.
5. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
 - 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.
6. Ustala się następujące sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2** w formie: parkingów podziemnych, terenowych, wielopoziomowych, wbudowanych w budynki, na dachach budynków.

Rozdział 4.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 16

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, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 3) w zakresie **beziprzewodowej łączności** - lokalizacja wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu na terenach oznaczonych symbolami: **1MN-U, 1MW-U**;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie **ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** – dopuszczenie dostawy wody z sieci wodociągowej, a w szczególności z istniejących wodociągów, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 5) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, a w szczególności do istniejących kanałów sanitarnych, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych**:
 - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej,
 - b) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, oznaczonej na mapie zasadniczej,
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dostawy z:
 - a) sieci ciepłowniczej, w tym z istniejących sieci oznaczonych na mapie zasadniczej,
 - b) indywidualnych źródeł ciepła,
 - c) odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych,
 - d) sieci gazowej,
 - e) sieci elektroenergetycznej;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dostawy z:
 - a) sieci elektroenergetycznej, w tym linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, oznaczonych na mapie zasadniczej;
 - b) odnawialnych źródeł energii, w tym z układów hybrydowych;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dostawy z sieci gazowej, w tym z istniejących 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:
 - a) 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) oraz uchwałami Rady Miasta Tychy regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi,
 - b) 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

§ 17

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
 - a) minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, o których mowa w **Rozdziale 2**,
 - b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **Rozdziale 4**;
- 2) obowiązuje zakaz:

- a) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności ryzyka wystąpienia poważnych awarii przemysłowych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.),
 - b) lokalizacji wszystkich typów instalacji termicznego przekształcania odpadów,
 - c) lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.),
 - d) lokalizacji przedsięwzięć o ponadnormatywnym oddziaływaniu w zakresie emisji gazów, pyłów, hałasu i drgań na tereny o funkcji mieszkaniowej, w wyniku którego może dojść do przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 3) dopuszczenie lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wykluczeniem instalacji do powierzchniowej obróbki metali lub tworzyw sztucznych z zastosowaniem procesów chemicznych lub elektrolitycznych oraz instalacji do powierzchniowej obróbki substancji, przedmiotów lub produktów z zastosowaniem rozpuszczalników organicznych;
- 4) 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 2024 r. poz. 54 z późn. zm.), na terenach o symbolach **1MN-U**, **1MW-U** jak dla „terenów mieszkaniowo-usługowych”.

Rozdział 6.

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

§ 18

Przez obszar planu przebiegają granice udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Murcki”, oznaczone na rysunku planu.

Rozdział 7.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

§ 19

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

1) dla terenów o symbolach: **1MN-U**, **1MW-U**:

a) szerokość frontów działek – min. 16 m,

b) powierzchnia działek – min. 400 m²;

2) dla terenów o symbolach: **1U – 3U**, **1U-P – 4U-P**:

a) szerokość frontów działek – min. 20 m,

b) powierzchnia działek – min. 800 m²;

3) dla terenów nie wymienionych w **pkt. 1 - 2** nie ustala się powierzchni działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości;

4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 20% lub zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

2. Parametry scalenia i podziału nieruchomości, o których mowa w **ust. 1**, nie obowiązują działek wydzielonych pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, budowli hydrotechnicznych, a także powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

3. W planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 8.

STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU

§ 20

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

§ 21

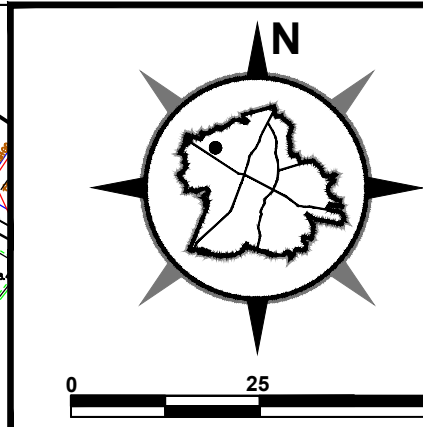
W obszarze planu ustala się tereny inwestycji celu publicznego, oznaczone symbolami **1KDL – 5KDL, 1KDD – 2KDD, 1ZP**.

§ 22

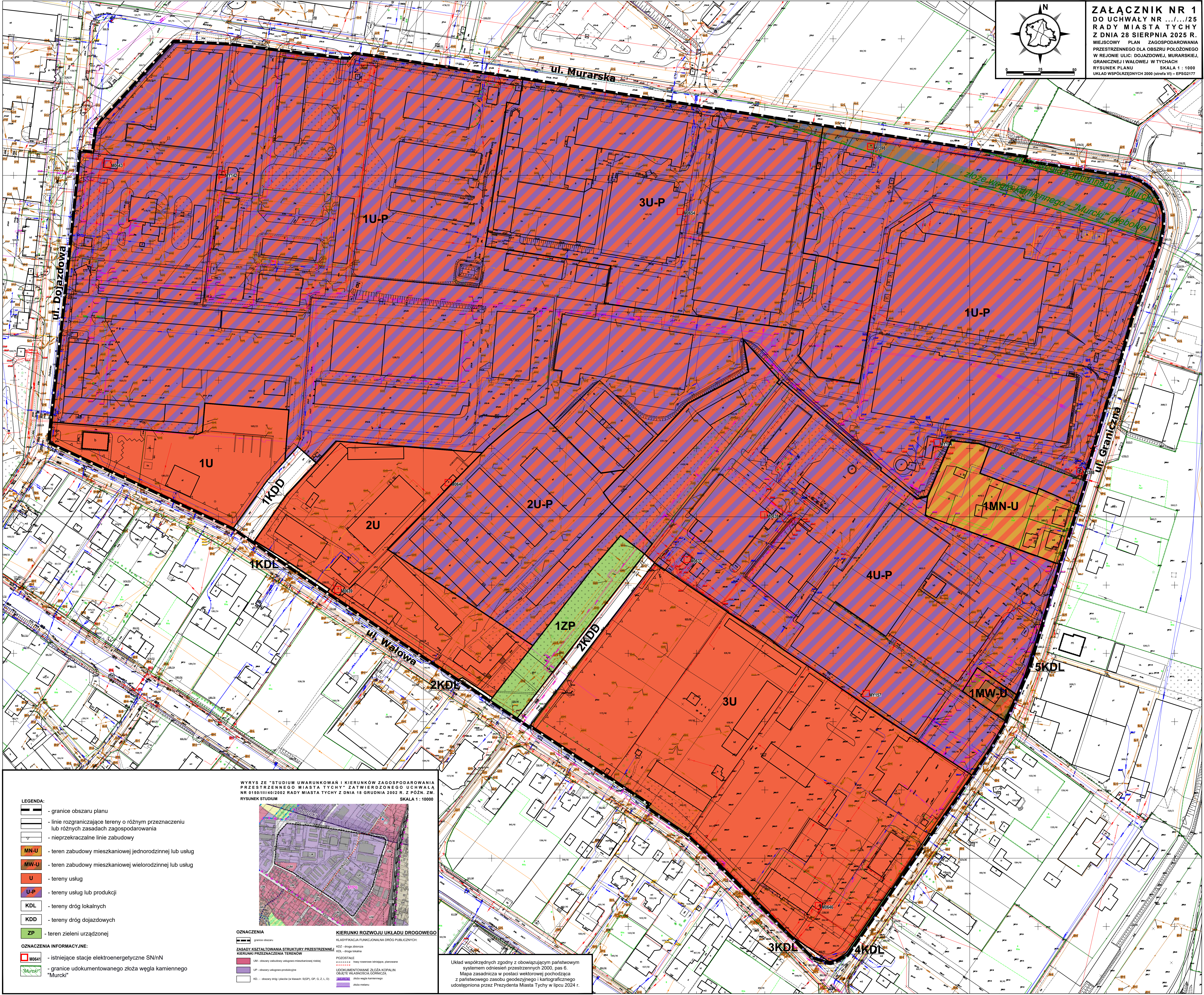
Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 23

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



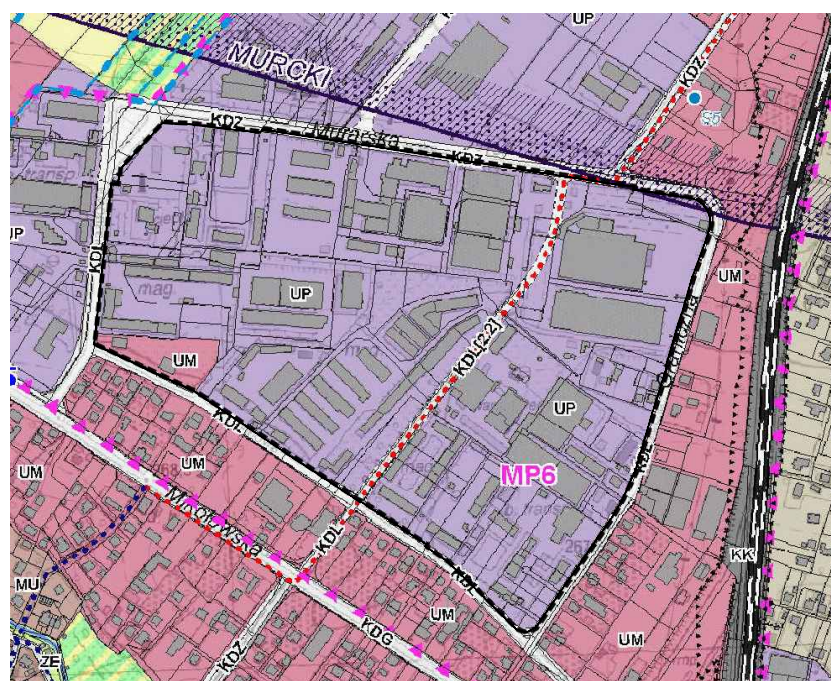
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR/25
RADY MIASTA TYCHY
Z DZIA 28 SIERPNIA 2025 R.
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA OBSZRU POŁOŻONEGO
W REJONIE ULIC: DOJAZDOWEJ, MURARSKIEJ,
GRANICZNEJ I WAŁOWEJ W TYCHY
RYSUNEK PLANU SKALA 1 : 1000
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH 2000 (strefa V) – EPSG2177



- LEGENDA:**
- granice obszaru planu
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
 - MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
 - U - tereny usług
 - U-P - tereny usług lub produkcji
 - KDL - tereny dróg lokalnych
 - KDD - tereny dróg dojazdowych
 - ZP - teren zieleni urządzonej

- OZNACZENIA INFORMACYJNE:**
- M0641 - istniejące stacje elektroenergetyczne SN/nN
 - Murcki - granice udokumentowanego złoża węgla kamiennego "Murcki"

WYRYS ZE "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TYCHY" ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR 0160/III/40/2002 RADY MIASTA TYCHY Z DZIA 18 GRUDNIA 2002 R. Z PÓŹN. ZM. RYSUNEK STUDIUM SKALA 1 : 10000



- OZNACZENIA**
- granicze obszaru
 - KDL - droga lokalna
 - KDD - droga dojazdowa
 - ZP - teren zieleni urządzonej
 - U - teren usług
 - U-P - teren usług lub produkcji
 - MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
 - MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
 - KDL - teren dróg lokalnych
 - KDD - teren dróg dojazdowych
 - ZP - teren zieleni urządzonej
- KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO**
- KDL - droga lokalna
 - KDD - droga dojazdowa
 - ZP - teren zieleni urządzonej
 - U - teren usług
 - U-P - teren usług lub produkcji
 - MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
 - MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
 - KDL - teren dróg lokalnych
 - KDD - teren dróg dojazdowych
 - ZP - teren zieleni urządzonej

Układ współrzędnych zgodny z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych 2000, pas 6.
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej pochodząca z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego udostępniona przez Prezydenta Miasta Tychy w lipcu 2024 r.

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

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) 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: Dojazdowej, Murarskiej, Granicznej i Wałowej w Tychach należy utrzymanie dróg publicznych w terenach o symbolach: **1KDL – 5KDL, 1KDD-2KDD**;
- 2) inwestycje wymienione w pkt. 1 będą finansowane z budżetu Gminy Tychy;
- 3) jako źródło finansowania dopuszcza się również środki zewnętrzne.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr xIV/.../25
Rady Miasta Tychy
z dnia 28 sierpnia 2025 r.
Zalacznik3.gml

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

Uzasadnienie

(Uchwała Nr/...../25)

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Dojazdowej, Murarskiej, Granicznej i Wałowej w Tychach

Przyjęcie niniejszej uchwały stanowi realizację Uchwały Nr LVI/1056/23 Rady Miasta Tychy z dnia 14 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Dojazdowej, Murarskiej, Granicznej i Wałowej w Tychach.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z wniosku Komisji Gospodarki Przestrzennej i Infrastruktury. Ma na celu przyjęcie przepisów prawa miejscowego służącego uporządkowaniu istniejącej struktury funkcjonalno – przestrzennej. Plan miejscowy ustala regulacje dotyczące zagospodarowania przestrzeni, które wynikają z zasad planowania przestrzennego, w tym zwłaszcza wymagań kształtowania ładu przestrzennego, walorów architektonicznych oraz krajobrazowych, potrzeb ochrony środowiska, aspektów społecznych, a także walorów ekonomicznych przestrzeni i prawa własności. Zakres rzeczowy ustaleń niniejszego planu miejscowego wynika z analizy dyspozycji art. 15 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 odniesieniu do kierunków rozwoju przestrzennego obszaru planu oraz uwarunkowań wynikających ze stanu faktycznego, w tym istniejącego zagospodarowania. W związku z powyższym w planie nie określono:

- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak przestrzeni publicznych określonych w planie,
- 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.

Powierzchnia obszaru objętego planem miejscowym stanowi około 33,73 ha.

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.) obszar opracowania został objęty następującymi jednostkami planistycznymi:

- UM - „obszary zabudowy usługowo-mieszkaniowej niskiej”,
- UP - „obszary usługowo-produkcyjne”,
- KD.. - „obszary dróg i placów (w klasach: S(GP), GP, G, Z, L, D)”

Zawarte w niniejszej uchwale regulacje określające przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium.

W planie miejscowym wyodrębniono między innymi tereny usługowe, tereny usług lub produkcji, oraz tereny dróg lokalnych i dojazdowych. Ustalone przeznaczenia terenów w dużej mierze sankcjonują stan istniejący. Wyodrębniono również niewielkie tereny przy ulicy Granicznej, na których znajduje się zabudowa mieszkaniowa, zapewniając możliwość jej kontynuowania lub przekształcania w usługi oraz gminny teren zieleni urządzonej wzdłuż ulicy Podleskiej. Obsługa komunikacyjna obszaru planu odbywa się poprzez drogi publiczne znajdujące się po za granicami obszaru objętego planem miejscowym. Wyznaczono jedynie istniejące drogi dojazdowe dla terenów usług lub produkcji, oraz wydzielono niewielkie fragmenty pasów dróg lokalnych przebiegających wzdłuż południowej i wschodniej granicy planu (ul. Wałowa i ul. Graniczna).

Katalog przeznaczenia terenów przyjętych w przedmiotowym dokumencie przedstawia się następująco:

- 1) **1MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) **1MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 3) **1U – 3U** - tereny usług;
- 4) **1U-P – 4U-P** - tereny usług lub produkcji;
- 5) **1KDL – 5KDL** - tereny dróg lokalnych;
- 6) **1KDD-2KDD** - tereny dróg dojazdowych;
- 7) **1ZP** - teren zieleni urządzonej.

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

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

Wymagania ładu przestrzennego uwzględniono poprzez określenie przeznaczeń oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, które ustalono biorąc pod uwagę istniejące zagospodarowanie terenu objętego planem, kontekst otoczenia, potrzeby rozwojowe zabudowy usługowej i produkcyjnej oraz ochronę istniejących terenów mieszkaniowych.

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

Dla zapewnienia ładu przestrzennego stworzono zapisy, które sankcjonują i porządkują zastane zagospodarowanie. Na terenie zieleni urządzonej nie wyznaczono linii zabudowy ze względu na charakter dopuszczonych obiektów małej architektury.

W celu ochrony ładu przestrzennego i krajobrazu wprowadzono zapisy ustalające wysokości zabudowy oraz geometrię dachów nowej zabudowy z uwzględnieniem charakteru istniejącej zabudowy, w tym formy budynków w obszarze planu i jego sąsiedztwie.

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

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

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

W granicach opracowania planu miejscowego ani w jego pobliżu nie występują żadne formy ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 pkt 1 - 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478). Teren ten również nie był proponowany do objęcia ochroną.

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.

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 stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania lub strefami ruchu,

- zakazu lokalizacji wybranych przedsięwzięć.

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

Rozwiązania projektowe planu miejscowego, zgodnie z polityką Studium, uwzględniają walory ekonomiczne terenów, poprzez właściwy dobór przeznaczeń, który wynika z kontekstu otoczenia oraz racjonalnego i efektywnego wykorzystania przestrzeni z dostępem do infrastruktury technicznej oraz komunikacji i transportu publicznego.

Plan miejscowy uwzględnia dotychczasowe przeznaczenia nieruchomości oraz prawa słuszenie nabyte właścicieli nieruchomości, w tym między innymi poprzez dopuszczenie przebudowy lub termomodernizacji budynków, które istnieją w dniu wejścia w życie planu i nie spełniają ustaleń planistycznych.

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

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

Udział osób zainteresowanych ustaleniami dla przedmiotowego obszaru został zapewniony, w zgodzie z przepisami obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez możliwość składania wniosków oraz uwag do projektu planu, a także poprzez przeprowadzone trzykrotnie konsultacje społeczne nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego.

Pierwsze konsultacje społeczne odbyły się w terminie od 18 marca 2025 r. do 18 kwietnia 2025 r. W dniu 3 oraz 10 kwietnia 2025 r. zaplanowano spotkania otwarte dotyczące rozwiązań przyjętych w planie. W trakcie konsultacji oraz w terminie przewidzianym na składanie uwag, tj. do dnia 18 kwietnia 2025 r. wpłynęło 6 pism z uwagami. Na skutek uwzględnienia części uwag, wprowadzono zmiany w projekcie planu, skutkujące koniecznością przeprowadzenia ponownych konsultacji.

Drugie konsultacje społeczne odbyły się w terminie od 22 maja 2025 r. do 20 czerwca 2025 r. W dniu 29 maja 2025 r. zaplanowano spotkanie otwarte dotyczące rozwiązań przyjętych w planie. W trakcie konsultacji oraz w terminie przewidzianym na składanie uwag, tj. do dnia 20 czerwca 2025 r. wpłynęły 4 pisma z uwagami. Na skutek uwzględnienia części uwag, wprowadzono zmiany w projekcie planu, skutkujące koniecznością przeprowadzenia ponownych konsultacji.

Trzecie konsultacje społeczne odbyły się w terminie od 15 lipca 2025 r. do 12 sierpnia 2025 r. W dniu 24 lipca 2025 r. zaplanowano dwa spotkania otwarte dotyczące rozwiązań przyjętych w planie. W trakcie konsultacji oraz w terminie przewidzianym na składanie uwag, tj. do dnia 12 sierpnia 2025 r. wpłynęło 6 pismo z uwagami.

Informacje na temat konsultacji projektu planu i spotkań otwartych przekazano poprzez stosowne ogłoszenia w prasie, obwieszczenie na tablicy informacyjnej Urzędu Miasta, ogłoszenie zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Tychy, wraz z udostępnionym projektem planu. Celem ułatwienia osobom zainteresowanym udział w prowadzonych konsultacjach część spotkań otwartych przeprowadzona została za pomocą środków porozumiewania się na odległość w sposób umożliwiający zabieranie głosu, zadawanie pytań i składanie uwag. Wykazy uwag wraz z rozstrzygnięciami zostały zawarte w Raportach z konsultacji społecznych, każdorazowo opublikowanych w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Tychy.

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

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

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

Obszar objęty planem miejscowym wpisuje się w funkcjonującą strukturę przestrzenną i bazuje na istniejącym układzie komunikacyjnym. Wzdłuż wszystkich granic obszaru objętego planem miejscowym za wyjątkiem fragmentu ul. Murarskiej przebiegają ulice wyposażone, w chodnik (przy ul. Dojazdowej oraz ul. Granicznej chodnik obustronny), oraz przystanki komunikacji publicznej. Obszar zlokalizowany jest w odległości mniej niż 100 m od drogi krajowej – ul. Mikołowskiej. W zasięgu 1,5 km od obszaru objętego planem znajduje się stacja kolejowa Tychy, umożliwiająca korzystanie z linii kolejowej. Funkcjonujący układ drogowy zapewnia powiązania z układem komunikacyjnym w skali lokalnej i ponadlokalnej. Wyznaczone w planie tereny zabudowy posiadają dostęp do dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej.

Rada Miasta Tychy dnia 30 sierpnia 2018 r. podjęła Uchwałę Nr L/837/18 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 2011 r. do czerwca 2018 r. Uchwała nie odnosiła się do obszaru objętego przedmiotowym planem, ponieważ na tym obszarze nie obowiązywał wówczas miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania dla obszaru położonego w rejonie ulic: Dojazdowej, Murarskiej, Granicznej i Wałowej w Tychach, 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.