

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA TYCHY**

z dnia 27 listopada 2025 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie
ul.: Edukacji, Grota-Roweckiego, Trzy Stawy oraz Parku Północnego w Tychach**

na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust. 1, art. 27 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Przestrzennej i Infrastruktury,

**Rada Miasta Tychy
stwierdza,**

że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ul.: Edukacji, Grota-Roweckiego, Trzy Stawy oraz Parku Północnego w Tychach, jest zgodny z ustaleniami planu ogólnego miasta Tychy, przyjętego Uchwałą Nr XVI/299/25 Rady Miasta Tychy z dnia 30 października 2025 r.

i uchwala

zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ul.: Edukacji, Grota-Roweckiego, Trzy Stawy oraz Parku Północnego w Tychach, zwaną dalej „zmianą planu”.

§ 1

Zmiana planu stanowi realizację Uchwały Nr IX/156/25 Rady Miasta Tychy z dnia 30 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ul.: Edukacji, Grota-Roweckiego, Trzy Stawy oraz Parku Północnego w Tychach.

§ 2

W Uchwale Nr IX/184/19 Rady Miasta Tychy z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie: ul. Edukacji, Grota Roweckiego, Trzy Stawy oraz Parku Północnego w Tychach (Dz. Urz. Woj. Śl. poz. 4967 z dnia 4 lipca 2019 r.), zwanej dalej „planem”,

1) w § 9 w pkt 14 w lit. b kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. c w brzmieniu:

„c) warunków, o których mowa w pkt 3, 4, 5 - dopuszczenie nadbudowy parterowych części budynków w ich konturze.”;

2) w § 21 ust. 2 pkt 2 lit. e otrzymuje brzmienie:

„e) zakaz rozbudowy, z dopuszczeniem nadbudowy parterowych części budynków w ich konturze.”.

§ 3

1. Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania stanowią załącznik tekstowy nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 4

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 5

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr

Rady Miasta Tychy

z dnia.....2025 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:

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie: ul. Edukacji, Grota Roweckiego, Trzy Stawy oraz Parku Północnego w Tychach nie przewiduje swym opracowaniem realizacji inwestycji celów publicznych w zakresie infrastruktury technicznej w postaci budowy dróg, budowy sieci infrastruktury technicznej, które to inwestycje należałyby do zadań własnych Gminy.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Tychy

z dnia 27 listopada 2025 r.

Zalacznik2.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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie: ul. Edukacji, Grota Roweckiego, Trzy Stawy oraz Parku Północnego w Tychach

Przyjęcie niniejszej uchwały kończy procedurę planistyczną rozpoczętą Uchwałą Nr IX/156/25 Rady Miasta Tychy z dnia 30 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie: ul. Edukacji, Grota Roweckiego, Trzy Stawy oraz Parku Północnego w Tychach.

Uchwała zmieniająca została podjęta na wniosek Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej 42/IV, dotyczy korekty zapisów w obowiązującym planie miejscowym, przyjętym Uchwałą Nr IX/184/19 Rady Miasta Tychy z dnia 27 czerwca 2019 r. Zmiana ma na celu umożliwienie prac modernizacyjno-budowlanych w istniejącej zabudowie wielorodzinnej, dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami MW1 – MW 6.

Zmiana polega na wprowadzeniu dopuszczenia nadbudowy parterowych części budynków w ich konturze, ujętego w zapisie dodanym w **§ 9 pkt 14 lit. c** oraz **§ 21 ustęp 2 pkt 2 lit. e**.

Powierzchnia obszaru objętego planem miejscowym stanowi około 11 ha.

W planie ogólnym miasta Tychy obszar objęty zmianą planu znajduje się w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną **40SW**.

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 ulegają zmianie i są zgodne z ustaleniami planu ogólnego miasta Tychy, przyjętego Uchwałą Nr XVI/299/25 Rady Miasta Tychy z dnia 30 października 2025 r.

Jednocześnie zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy, które utraciło moc z dniem 22 listopada 2025 roku.

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. 2024, poz. 1130 z późn. zm.), w odniesieniu do faktycznej zabudowy i zagospodarowania obszaru opracowania, a także jego uwarunkowań i kierunków rozwoju przestrzennego. Wprowadzona zmiana uchwały dotyczy wyłącznie dopuszczenia nadbudowy parterowych części budynków istniejących na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami **MW1 – MW 6**.

Odstąpiono od przeprowadzenia prognozy strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

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

Zmiana planu miejscowego dotyczy budynków wielorodzinnych zlokalizowanych na terenach o symbolach: **MW1 – MW6**, dla których przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu określa **§ 9** obowiązującej uchwały. W ramach wprowadzanej zmiany planu miejscowego w ostatnim **14** punkcie dotyczący 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) któregośkolwiek z warunków określonych w pkt 1 – 8 – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

b) warunku, o którym mowa w pkt 1 – dopuszczenie zmiany przeznaczenia dotychczasowych lokali użytkowych na funkcje usługowe w zakresie usług drobnych, usług społecznych i usług biurowych;

dodaje się treść **lit. c**: „warunków, o których mowa w pkt 3, 4, 5 - dopuszczenie nadbudowy parterowych części budynków w ich konturze.”

Takie ustalenie umożliwi prace modernizacyjno-budowlanych w istniejącej zabudowie wielorodzinnej.

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

Nie ulegają zmianie.

Na podstawie art. 48 ust.1 oraz ust.4 pkt.1 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.), wniesiono o zgodę na odstępnie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla zmiany ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W toku prac planistycznych uzgodniono odstępnie (Pismo znak WOOŚ.410.98.2025.MM) oraz uznano za zasadne odstępnie od sporządzenia prognozy (Pismo znak NS-ZNS.9011.1.12.2025).

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.

Zmiana planu miejscowego dotyczy budynków wielorodzinnych zlokalizowanych na terenach o symbolach: **MW1 – MW6**, stanowiących dobro kultury współczesnej. Obowiązująca uchwała ustala następujące zasady ochrony tych obiektów:

- a) nakaz zachowania kompozycji elewacji tj. wycofania co drugiego segmentu zabudowy szeregowej,
- b) nakaz zachowania przeszkleń klatek schodowych,
- c) nakaz zachowania oryginalnego układu i kształtu stolarki okiennej,
- d) nakaz odtworzenia przeszkleń klatek schodowych w budynkach, w których klatki schodowe zostały zabudowane do dnia wejścia planu w życie,
- e) zakaz rozbudowy i nadbudowy.

W ramach wprowadzanej zmiany planu miejscowego rozszerza się treść **§ 21 ustęp 2 pkt 2 lit. e.**, nadając jej brzmienie: „zakaz rozbudowy, z dopuszczeniem nadbudowy parterowych części budynków w ich konturze.”

Takie ustalenie umożliwi prace modernizacyjno-budowlanych w istniejącej zabudowie wielorodzinnej.

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

Nie ulegają zmianie.

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

Nie ulegają zmianie.

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 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 zmiany planu, a także poprzez konsultacje społeczne, z zapewnieniem możliwości zapoznania się z projektem uchwały oraz udziału w spotkaniach otwartych dotyczących rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu.

Konsultacje społeczne odbyły się w terminie od 9 września 2025 r. do 7 października 2025 r. Dwa spotkania otwarte, przeprowadzane za pomocą środków porozumiewania się na odległość oraz w Urzędzie Miasta Tychy, przygotowano w dniu 18 września 2025 r. Informacje na temat konsultacji społecznych oraz spotkań otwartych przekazano poprzez stosowne ogłoszenia w prasie, na tablicy informacyjnej Urzędu Miasta, na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Tychy oraz na stronach internetowych miasta Tychy. W trakcie omawianych konsultacji społecznych wpłynęło 6 uwag.

Ustalenia zmiany planu miejscowego były również przedmiotem wymaganych przepisami prawa uzgodnień i opinii.

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.

Nie ulegają zmianie.

Przedmiotowa zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położonego w rejonie: ul. Edukacji, Grota Roweckiego, Trzy Stawy oraz Parku Północnego 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.