

UCHWAŁA NR

RADY MIASTA TYCHY

z dnia 202x r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Brzostkowiowej 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 (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) i 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.), na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Przestrzennej i Infrastruktury,

RADA MIASTA TYCHY

stwierdza,

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Brzostkowiowej w Tychach jest zgodny z ustaleniami Planu ogólnego miasta Tychy, który został przyjęty Uchwałą Nr XVI/299/25 Rady Miasta Tychy z dnia 30 października 2025 r. (Dz. Urz. Woj. Śl. z dnia 7 listopada 2025 r., poz. 6241)

i uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Brzostkowiowej w Tychach, zwany dalej planem.

Rozdział 1.

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Rozdział 1. Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2. Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu;
- 3) Rozdział 3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustalenia dotyczące kształtowania zagospodarowania terenu w zakresie miejsc do parkowania;
- 4) Rozdział 4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 5) Rozdział 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 6) Rozdział 6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) Rozdział 7. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 8) Rozdział 8. Przepisy końcowe.

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

§ 2. 1. Załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną część, jest załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, zawierający wyrys z Planu ogólnego 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. 7,5 ha w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację Uchwały Nr XV/284/25 Rady Miasta Tychy z dnia 25 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Brzoskwiniowej w Tychach.

§ 4. Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne obowiązujące stanowiące ustalenia planu:

- 1) granice obszaru planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 4) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów – zgodnie z § 6,

§ 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) **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;
- 5) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 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.);
- 7) **wysokość obiektów budowlanych** – różnica pomiędzy wysokością:
 - a) najwyższej położonego punktu budynku wraz z instalacjami lub urządzeniami budowlanymi i technicznymi, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
 - b) najwyższej położonego punktu budowli wraz z instalacjami i urządzeniami budowlanymi, a najniżej położonego punktu budowli w stosunku do poziomu terenu.

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

- 1) **1MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **1KDL** – teren drogi lokalnej;
- 3) **1KDD** – teren drogi dojazdowej.

Rozdział 2.

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

§ 7. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonego symbolem **1MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) w zabudowie, o której mowa w pkt 1 lit. a, dopuszcza się w wydzielonym w budynku jednorodzinnym lokalu użytkowym przeznaczenie uzupełniające w zakresie usług: handlu detalicznego,

rzemieślniczych, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, biurowych i administracji;

- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35%;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,2, maks. 0,7;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45%;
- 7) dla zabudowy szeregowej – łączna szerokość elewacji frontowej pojedynczego szeregu budynków – maks. 40 m;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 8,0 m,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących – 5,0 m,
 - c) wysokość budowli – 8,0 m;
- 9) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 14 m;
- 10) geometria dachów – dachy płaskie;
- 11) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej na granicy działki ewidencyjnej wyłącznie w przypadku przylegania do siebie tych budynków;
- 12) zakaz lokalizacji:
 - a) miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów, towarów lub surowców poza budynkami,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - c) garaży wolnostojących i w zespołach, budynków gospodarczych;
- 13) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 11**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 - 9**.

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

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu od 11,0 m do 12,0 m,
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m.

§ 9. Dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonego symbolem **1KDD1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu od 2,0 m do 3,0 m;
- 3) wysokość zabudowy – maks. 10,0 m.

Rozdział 3.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 10. 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 przy zachowaniu minimalnych wskaźników:

- 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej – 2 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażu, z zastrzeżeniem **pkt. 2**;
- 2) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej lub grupowej – 2 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażu, z zapewnieniem dodatkowych min. 15% ogólnodostępnych miejsc parkingowych dla każdego zespołu zabudowy;
- 3) dla usług biurowych i drobnych:
 - a) 1 miejsce na 20 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce, lub
 - b) 1 miejsce na 2 stanowiska pracy;
- 4) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych i innych podobnych – 1 miejsce na 20 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
- 5) dla sklepów bez samoobsługi oraz aptek – 1 miejsce na 50 m² powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
- 6) dla sklepów samoobsługowych:
 - a) 1 miejsce na 50 m² powierzchni całkowitej,
 - b) 1 miejsce dla samochodu realizującego dostawę,
 - c) 1 miejsce na 4 stanowiska pracy;
- 7) dla pozostałych usług – jedno miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.

3. Ustala się obowiązek bilansowania liczby miejsc parkingowych wyłącznie w ramach terenu inwestycji.
4. Ustalenie, o którym mowa w **ust. 3**, nie dotyczy zmiany sposobu użytkowania lokali użytkowych istniejących w dniu wejścia planu w życie.
5. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:
 - 1) dla handlu bez samoobsługi, aptek, handlu z samoobsługą – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży;
 - 2) dla pozostałych usług, za wyjątkiem stacji paliw, stacji obsługi pojazdów, warsztatów samochodowych, myjni samochodowych bezdotykowych, automatycznych i ręcznych – 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej.
6. Poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania lub strefami ruchu, o których mowa w art. 12a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 889), ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
 - 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6-15;
 - 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16-40;
 - 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41-100;
 - 4) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi więcej niż 100.
7. Ustala się sposoby realizacji miejsc parkingowych, o których mowa w **ust. 2 i 6**, w formie: parkingów terenowych, garaży nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków.

Rozdział 4.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 11. 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 publicznej** – lokalizacja 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 oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 5) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji, w tym do kanałów sanitarnych oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** – dopuszczenie:
 - a) zagospodarowania całości lub części wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych,
 - b) odprowadzania do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, w tym do istniejących kanałów oznaczonych na mapie zasadniczej z zastrzeżeniem odpowiedniego zabezpieczenia przed odprowadzeniem wód w natężeniu większym niż przepustowość nominalna sieci i urządzeń, w szczególności poprzez stosowanie odpowiednich urządzeń chłonnych lub retencyjnych regulujących natężenie odprowadzanych wód do sieci;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dostawy:
 - a) z indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) ze zdalaczynnej sieci ciepłowniczej zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - c) z urządzeń zapewniających dostawę ciepła w kogeneracji,
 - d) z odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych,
 - e) z sieci elektroenergetycznej,
 - f) sieci gazowej, w tym z istniejących sieci oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dostaw z:
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** - dopuszczenie dostawy z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym:

- a) linii elektroenergetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia, w tym oznaczonych na mapie zasadniczej,
 - b) z odnawialnych źródeł energii;
 - c) urządzeń zapewniających dostawę energii elektrycznej w kogeneracji;
- 10) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
- a) opuszczenie dostaw z sieci gazowej, w tym z gazociągów oznaczonych na mapie zasadniczej,
 - b) realizacja nowych sieci gazowych w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 11) zakresie **telekomunikacji** – dostęp do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
- 12) 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 2025 r., poz. 733) oraz uchwałami Rady Miasta 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

§ 12. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
 - a) minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w **Rozdziale 2**,
 - b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **Rozdziale 4**;
- 2) 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 (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.) na terenie oznaczonym symbolem **1MN** – jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”.

Rozdział 6.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

§ 13. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, ustala się następujące parametry działek:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem **1MN**:
 - a) szerokość frontów działek dla zabudowy:
 - jednorodzinnej wolnostojącej – min. 18 m,
 - jednorodzinnej bliźniaczej – min. 12 m,
 - jednorodzinnej szeregowej lub grupowej – min. 7 m,
 - b) powierzchnia działek dla zabudowy:
 - jednorodzinnej wolnostojącej – min. 400 m²,
 - jednorodzinnej bliźniaczej – min. 320 m²,
 - jednorodzinnej szeregowej lub grupowej – min. 200 m²;
 - 2) dla terenów nie wymienionych w **pkt. 1** nie ustala się parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości.
2. Parametry scalenia i podziału nieruchomości, o których mowa w **ust. 1**, nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, a także powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających

Rozdział 7.

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 naliczeniu jednorazowej opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości **30%**.

Rozdział 8.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 15. Tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zostały oznaczone następującymi symbolami: **1KDL** i **1KDD**.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

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