

DECYZJA Nr 21/2026

ustalająca warunki zabudowy dla [REDACTED]

dla inwestycji pod nazwą:

Budowa 90 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej wraz z rozbudową, przebudową i zmianą sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnego jednorodzinnego oraz gospodarczego na budynki usługowe wraz z infrastrukturą techniczną, na parcelach nr: 330/58, 1527/82, 212/83, 1526/82, 1505/84, 1507/84, 795/81 (działki przed podziałem) przy ul. Stawowej w Tychach.

I. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

1. Teren inwestycji to działki nr: 330/58, 1527/82, 212/83, 1526/82, 1505/84, 1507/84, 795/81. Teren inwestycji kubaturowej to działki przed podziałem: nr 795/81, 1527/82 o łącznej powierzchni: 54 491 m².
2. Rodzaj zabudowy: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa.**

II. Ustalenia dotyczące funkcji oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. **Funkcja zabudowy i zagospodarowanie terenu:** budowa 90 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących wraz z rozbudową, przebudową i zmianą sposobu użytkowania istniejących budynków: mieszkalnego jednorodzinnego oraz gospodarczego na budynki usługowe wraz z infrastrukturą techniczną. Planowana powierzchnia nowo wydzielanych działek pod zabudowę jednorodziną to 360 – 820,19 m². Działki pod zabudowę usługową będą miały powierzchnię od 617,18 m² do 926,83 m². Planowana powierzchnia zabudowy łącznie to od 4329,924 m² do 10036,88 m².
2. **Linia zabudowy:** zgodnie z załącznikiem mapowym nr 1.
3. **Maksymalna intensywność zabudowy:** odstąpiliśmy od ustalenia.
4. **Minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy** (dla nowo wydzielanych działek):
 - dla MJ (zabudowa mieszkalna jednorodzinna): 0,09 – 0,54
 - dla U (zabudowa usługowa): 0,22 – 0,52
5. **Udział powierzchni zabudowy** (dla nowo wydzielanych działek):
 - dla MJ: 10 – 24 %
 - dla U: max 23 %
6. **Szerokość elewacji frontowej:**
 - dla MJ: 6,4 – 13,2 m
 - dla U: 12 – 18 m
7. **Wysokość zabudowy:**
 - dla MJ: 4 – 9 m
 - dla U: max 9 m
8. **Geometria dachu:**
 - dla MJ: dach dwuspadowy o kącie nachylenia 25°- 40°
 - dla U: bez zmian

9. **Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej** (dla nowo wydzielanych działek):
 - dla MJ: 55%
 - dla U: 57 %
10. **Minimalna liczba miejsc do parkowania:** zgodnie z pismem Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów znak DIR.4500.40.5268.2025.EW z 29 października 2025 r. – rozdział IV pkt 1 decyzji.

III. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Należy zachować warunki ochrony środowiska oraz warunki korzystania z jego zasobów, z uwzględnieniem zrównoważonego rozwoju wynikające z wymagań ustawy Prawo ochrony środowiska [1], w zakresie: ochrony powietrza, ochrony wód, ochrony przed hałasem, ochrony powierzchni ziemi poprzez racjonalne gospodarowanie.
2. Należy spełnić warunki zawarte w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z 9 lipa 2025 r. znak ZŚ.6220.0004.2024

IV. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

1. Podłączenie komunikacyjne inwestycji należy realizować w oparciu o warunki uzgodnione z Miejskim Zarządem Ulic i Mostów w Tychach pismem znak DIR.4500.40.5268.2025.EW z 29 października 2025 r.:
 - należy wykonać drogę łączącą inwestycję z ulicą Obywatelską o nawierzchni twardej i parametrach zgodnych z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie przepisów techniczno - budowlanych dotyczących dróg publicznych,
 - planowana jest budowa drogi (łącznika) na odcinku od ul. Obywatelskiej do ul. Stoczniovców 70. W związku z powyższym docelowa obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji powinna być przewidziana poprzez realizację połączenia ul. Stawowej do ww. łącznika oraz ten łącznik. Aktualnie zarządca dróg, nie jest w stanie określić przybliżonego terminu projektowania i budowy przedmiotowego łącznika, ponieważ inwestycja ta zależna jest od inwestycji PKP PLK pn.: „Prace na podstawowych ciągach pasażerskich (E30 i F65) na obszarze Śląska, Etap I Linia E 65 na odcinku Katowice Piotrowice – Tychy – prace projektowe”, która zakłada konieczność budowy nowego połączenia drogowego (zadanie MZUiM), przebudowę okolicznych dróg, likwidację istniejących przejazdów kolejowych i budowę wiaduktów na przecięciu z nową drogą. W przypadku realizacji inwestycji przed wybudowaniem przedmiotowego łącznika, należy wybudować połączenie drogowe od inwestycji do ulicy Obywatelskiej. Powyższe należy poprzedzić zawarciem umowy na podstawie art. 16 ustawy o drogach publicznych [9]. Fragment planowanego połączenia ul. Obywatelskiej z wyżej wymienioną drogą powinien posiadać parametry jak istniejąca ul. Obywatelska w rejonie ulicy Sosnowej,
 - szczegółowe warunki połączenia komunikacyjnego należy uzgodnić z MZUiM w ramach odrębnego postępowania. Ze względu na wielkość i lokalizację planowanej inwestycji, w ramach jej budowy zachodzi może konieczność budowy lub przebudowy drogi publicznej,
 - należy przewidzieć przebudowę ul. Stawowej na długości działki nr 795/81 w celu dostosowania jej do obsługi inwestycji i parametrów drogi publicznej (łącznie z budową chodnika),
 - na zjazdach należy zapewnić warunki widoczności,
 - parametry zjazdów należy dostosować do gabarytów pojazdów obsługujących inwestycję,
 - zagospodarowanie terenu należy uzgodnić przed ewentualnym złożeniem wniosku o wydanie zezwolenia na lokalizację zjazdu,
 - układ dróg wewnętrznych powinien posiadać jezdnię o szerokości min. 5 m oraz min. jednostronny chodnik o szerokości 1,8 m,

- dla inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe w ilości:
 - a) dla części mieszkalnej:
 - ✓ 2 miejsca postojowego (mp) na mieszkanie,
 - ✓ + 15% mp ogólnodostępnych;
 - ✓ 1 miejsce postojowe dla rowerów (mpr) na 4 mieszkania;
 - b) dla administracji, usług, indywidualnych biur, agencji reklamowych, biur nieruchomości, serwisów naprawczych sprzętu elektronicznego i AGD, szewca, poczty, studia radiowego i TV:
 - ✓ 1 mp na 20 m²,
 - ✓ 1 mpr na 50 m² powierzchni użytkowej;
 - c) dla obiektów biurowych wielofunkcyjnych: biura księgowo, projektowe, kancelarie, instytucje finansowe, ubezpieczenia:
 - ✓ 1 mp na 20 m² (dla biur przeznaczonych pod wynajem) lub 1 mp na 2 osoby zatrudnione (dla biur inwestora),
 - ✓ 1 mpr na 50 m² powierzchni użytkowej;
 - d) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych:
 - ✓ 1 mp na 20 m², ale nie mniej niż 2 mp,
 - ✓ 1 mpr;
 - e) dla sklepów bez samoobsługi i aptek:
 - ✓ 1 mp na każde 50 m² powierzchni handlowej, ale nie mniej niż 2 mp,
 - ✓ 1 mpr na każde 50 m² powierzchni handlowej, ale nie mniej niż 2 mpr;
 - w przypadku innego charakteru działalności (nieujętego w ww. standardach) bilans parkingowy należy uzgodnić osobnym opracowaniem,
 - miejsca postojowe rowerowe należy wykonać jako stojaki typu „U” zgodnie ze „Standardami i wytycznymi: kształtowania infrastruktury rowerowej - Górnośląsko — Zagłębiowskiej Metropolii,
 - inwestycję w zakresie działek miejskich należy prowadzić zgodnie z dokumentem pn.: „System zarządzania publicznymi terenami zieleni dla miasta Tychy”.
2. Wnioskowana działka znajduje się w zasięgu sieci miejskiej infrastruktury technicznej. Zapewnienie dostawy i warunki techniczne podłączenia mediów zgodnie z pismami:
- Regionalnego Centrum Gospodarki Wodno-Ściekowej S.A. znak KA/PS/677/03/2023 z 3 marca 2023r.
 - Rejonowego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. znak TS/ER/S.2613518/T/67/5680/2025 z 23 września 2025 r.
 - Tauron Dystrybucja S. A. informacja z 29 lipca 2025 r.

V. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

1. Należy zachować warunki ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, określone m.in. w ustawie Kodeks cywilny [2] - inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, w tym od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej.
2. Należy zachować warunki ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności.
3. Należy zachować warunki w zakresie ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
4. Należy zachować warunki w zakresie ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas.
5. Należy zachować warunki w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
6. Należy zachować wymagania wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych oraz:

- rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów [3]
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [4]
- ustawy o gospodarce nieruchomościami [5]: „dostęp do drogi publicznej powinien umożliwiać prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce”.
- **wymogi dotyczące usytuowania zabudowy, wynikające z przepisów o transporcie kolejowym [10]: „Budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m (...)” oraz z obowiązujących przepisów prawnych dotyczących ochrony akustycznej.**
- **§ 4 rozporządzenia w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych [11]:**
 1. **Roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego, z zastrzeżeniem ust. 2.**
 2. **Przepisu ust. 1 nie stosuje się do robót ziemnych związanych z budową, utrzymaniem, remontem i modernizacją linii kolejowej.**
 3. **Wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury.**

VI. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Wyznaczono na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do iniejszej decyzji.

Uzasadnienie

W dniu 29 sierpnia 2025 roku wpłynął wniosek [REDAKTOWANE] w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pod nazwą: Budowa 90 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej wraz z rozbudową, przebudową i zmianą sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnego jednorodzinnego oraz gospodarczego na budynki usługowe wraz z infrastrukturą techniczną, na parcelach nr: 330/58, 1527/82, 212/83, 1526/82, 1505/84, 1507/84, 795/81 (działki przed podziałem) przy ul. Stawowej w Tychach. Na terenie objętym wnioskiem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Wnioskowana zmiana zagospodarowania terenu wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji. Wykorzystując dane uzyskane z Ewidencji Gruntów i Budynków ustaliliśmy strony postępowania administracyjnego (wydruki w aktach sprawy). Pismem z 15 października 2025 roku zawiadomiliśmy strony o wszczętym postępowaniu. W ramach analizy sprawdziliśmy wszystkie uwarunkowania, dotyczące warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, a także stanu faktycznego i prawnego terenu objętego planowaną inwestycją. W toku postępowania zwróciliśmy się o uzgodnienia i opinie:

- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tychach w zakresie art. 53 ust. 4 pkt 2a) u.p.z.p.– postanowienie nr 831/2025 znak NS-ZNS.9011.3.941.2025 z 22 października 2025 r.
- Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów w zakresie art. 53 ust. 4 pkt 9) u.p.z.p.– opinia z 29 października 2025 r. znak DIR.4500.40.5268.2025.EW.

Podstawą wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy są przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustawodawca przyjął łąd przestrzenny oraz zrównoważony rozwój za podstawę działań kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego w sprawach przeznaczania terenów na określone cele i ustalania zasad ich zagospodarowania oraz zabudowy. W przedmiotowym postępowaniu dokonaliśmy analizy warunków i zasad

zagospodarowania terenu wynikających z przepisów odrębnych, a także stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji stwierdzając, że:

1. Planowana inwestycja nie znajduje się na terenach, dla których istnieje obowiązek sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przepisów odrębnych.
2. Spełniony został warunek dotyczący zabudowy na działkach sąsiednich.
3. Spełniony został wymóg, że teren planowanej inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej – bezpośredni do ul. Stawowej.
4. Spełniony został wymóg, że uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego.
5. Spełniony został wymóg, że teren wnioskowanej inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Teren, którego dotyczy zmiana zagospodarowania oznaczony jest w ewidencji gruntów symbolem: Br – użytki rolne zabudowane, Ps – pastwiska, R – grunty orne, Ł – łąki trwałe, dr - drogi. Teren wnioskowanej inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Zgodnie z art. 10 a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych [6], przepisów dotyczących ograniczania przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast.
6. Spełniony został wymóg, że decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
7. Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w ustawie o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych [8], ustanowiony został zakaz, o którym mowa w przepisach tej ustawy, tj. wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W przedmiotowej sprawie ustalono, że frontem terenu jest część granicy działki budowlanej (dz. nr 795/81), która przylega do drogi – ul. Stawowej (dz. nr 330/58), z której odbywa się główny wjazd na działkę. Szerokość frontu działki wynosi 168 m. W związku z powyższym, promień obszaru analizy wynosi 504 m (3 x 168 m), obejmuje całe działki wyodrębnione geodezyjnie. Odstępstwo w tym zakresie dotyczy działek drogowych oraz działek o dużych rozmiarach, które są niezabudowane. Na kierunku północ-południe obszar analizy przecina linia kolejowa o znaczeniu państwowym nr 139 pn. „Katowice - Zawardów - granica państwa”. Na wschód od wspomnianej linii kolejowej w obszarze analizy znajduje się zabudowa zróżnicowana funkcjonalnie, o niejednorodnym przeznaczeniu. Jest to zwarty kompleks zabudowy wielorodzinnej, usługowej, przemysłowej i ogrodów działkowych, w oddaleniu zabudowa jednorodzinna oddzielona arterią komunikacyjną (ul. Budowlanych) i linią kolejową. Na zachód, znaczną część zajmuje kompleks leśny z terenami rolnymi. Występuje również zabudowa zagrodowa i w większym oddaleniu zabudowa jednorodzinna oraz zintegrowany teren przemysłowo-usługowy z ogrodami działkowymi. Na południe od terenu inwestycyjnego występuje zabudowa jednorodzinna również oddzielona od pozostałej części obszaru inną linią kolejową. Bezpośrednie sąsiedztwo terenu inwestycji to grunty rolne i ogrody działkowe „Browarnik”. W ocenie organu, tzw. granice urbanistyczne (np. linia kolejowa, szeroka arteria komunikacyjna, rzeka, nasyp kolejowy, pas zieleni urządzonej, zintegrowane tereny rolne itp.), mają wpływ na ocenę zachowania sąsiedztwa urbanistycznego. W tym przypadku linia kolejowa o znaczeniu państwowym nr 139 stała się taką „urbanistyczną barierą”, która uwiaryściła wyraźny podział obszaru analizowanego, rozgraniczając tereny o różnym przeznaczeniu. Zerwane zostało sąsiedztwo urbanistyczne. Powyższy specyficzny stan, skutkuje zawężeniem obszaru analizowanego do części, na której znajduje się teren inwestycji, czyli na zachód od linii kolejowej o znaczeniu państwowym. Pomimo urbanistycznych i naturalnych przeszkód zrywających sąsiedztwo, takich jak linia kolejowa nr 139, ogrody działkowe i zintegrowany kompleks przemysłowo-usługowy, planowana inwestycja stanowi kontynuację istniejącego zagospodarowania w obszarze analizy.

Zauważyć należy przy tym, że z przepisów § 2 - 9 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 25 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

(dalej „r.w.n.z”), wynikają określone algorytmy postępowania przy ustalaniu poszczególnych parametrów zabudowy. Dla ustalenia tych wskaźników w pierwszej kolejności wyznacza się średni wskaźnik tych wielkości dla obszaru analizowanego. Położenie wnioskowanego terenu w sąsiedztwie działek o dużych rozmiarach z zabudową związaną z rolnictwem i dopiero w znacznym oddaleniu działki z zabudową jednorodziną, daje obraz rozproszonej zabudowy. Biorąc pod uwagę harmonijne wkomponowanie nowej zabudowy w otoczenie, niezakłócającej jego rozproszonego charakteru, zasadne było ustalenie parametrów planowanej zabudowy na podstawie średnich wartości z obszaru analizy. W związku z powyższym, pismem z 23 października 2025 r. inwestor został poinformowany o wynikach analizy i możliwości realizacji inwestycji w kształcie odbiegającym od dołączonego do wniosku załącznika graficznego jak i również określonych we wniosku charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji.

W odpowiedzi na powyższe, Wnioskodawca w dniu 17 listopada 2025 r. złożył pismo korygujące wniosek z dostosowaniem się do parametrów z wyników analizy. W efekcie przeprowadzonej analizy ustaliliśmy:

- **Funkcję zabudowy:** w obszarze analizy występuje funkcja mieszkaniowa jednorodzinna. Funkcja planowanej inwestycji jest zgodna z funkcją zabudowy w obszarze analizowanym. Z uwagi na występujące w obszarze analizy rodzaje usług o zróżnicowanym rodzaju, skali i uciążliwości, przyjęto dla zabudowy usługowej parametry na podstawie zabudowy i zagospodarowania terenu wszystkich działek zabudowanych w obszarze analizowanym. Ustalenia dla planowanej funkcji mieszkalnej jednorodzinnej (dalej „MJ”), określono na podstawie istniejącej zabudowy w obszarze analizy o takiej samej funkcji (mieszkalnej).
- **Linie zabudowy:** z uwagi na niezgodność istniejącej linii zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, nową linię zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami. W związku z tym, na podstawie § 3 ust. 2 r.w.n.z”, ustaliliśmy ją w odległości 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy Stawowej, zgodnie z zapisem art. 43 ust. 1 ustawy o drogach publicznych [9].
- **Maksymalną intensywność zabudowy:** odstąpiliśmy od ustalenia maksymalnej intensywności zabudowy z uwagi na charakter inwestycji – brak projektowanej kondygnacji podziemnej (r.w.n.z. § 4 ust. 3).
- **Minimalną i maksymalną nadziemną intensywność zabudowy:** Średnia dla funkcji mieszkalnej jednorodzinnej (dalej „MJ”) w obszarze analizy równa się 0,45. Z uwagi na występujące w obszarze analizy rodzaje usług o zróżnicowanym przedmiocie, skali i uciążliwości w stosunku do planowanej usługi (dalej „U”), przyjęto dla niej parametry na podstawie zabudowy i zagospodarowania terenu wszystkich działek zabudowanych w obszarze analizowanym i średnia wynosi 0,43. Minimalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie najmniejszej wartości tego wskaźnika dla działki na obszarze analizowanym – tj. 0,09. Kolejną maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika intensywności z tolerancją do 20 % i wyniosła ona dla MJ - 0,54 dla U - 0,52. Pismem z 17 listopada 2025 r. wnioskodawca skorygował wniosek do wartości wynikających z wezwania organu tj. dla MJ - 0,54 (max) i 0,09 (min), dla U - 0,22 (min) i 0,52 (max) a więc zgodnie z przepisem § 4 ust. 1 i 2 r.w.n.z.
- **Udział powierzchni zabudowy:** ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego. Z analizy urbanistycznej wynika, iż wskaźnik ten dla zabudowy jednorodzinnej MJ wynosi 24% a dla całego obszaru wynosi 22 %. Planowany udział po korekcie wniosku zgodnie z pismem wnioskodawcy z 17 listopada 2025 r. to również dla MJ 24 % i dla U z niewielkim odstępstwem o 1% od średniej z całego obszaru tj. 23% - zgodnie z przepisem § 5 ust. 1 i 2 r.w.n.z.
- **Szerokość elewacji frontowej:** w myśl § 6 ust. 1 rozporządzenia szerokość elewacji frontowej znajdującej się od strony frontu terenu ustala się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%. W niniejszej sprawie średnia szerokość elewacji dla MJ wynosi 11 m, co przy tolerancji 20% daje maksymalnie 13,20 m. Średnia szerokość elewacji w całym obszarze analizy wynosi 15 m, co przy tolerancji 20% daje max 18 m. We wniosku parametr ten dla MJ określono w przedziale 6,4 do 13,2 m, a po korekcie wniosku dla U 12 m – 18 m, więc w zgodzie z cytowanym wyżej przepisem.

- **Wysokość zabudowy:** Średnia dla funkcji wnioskowanych MJ i U wynosi 9 m. Wnioskowane parametry to dla MJ 4 – 9 dla U max 9 m. Ponieważ planowane parametry nawiązują do średnich wartości. Na tej podstawie ustaliliśmy je zgodnie z wnioskiem i jego korektą z dnia 17 listopada 2025 r. – zgodnie z § 7 ust. 2 r.w.n.z.
- **Geometrię dachu:** w obszarze analizowanym występują dachy różnorodne z przewagą dwuspadowych, co umożliwiło ustalenie geometrii dla planowanej zabudowy jednorodzinnej zgodnie z wnioskiem tj. dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci $25^{\circ} \div 40^{\circ}$, a dla usługi bez zmian – na podstawie § 8 r.w.n.z.
- **Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:** Średnia w obszarze analizy dla MJ to 57%, a wartość minimalna wnioskowana to 55%. W sąsiedztwie znajdują się wartości o zbliżonym udziale do wnioskowanego np. 53% - (13, 46), 55% - (12). W związku z tym, zgodnie z wnioskiem i ww. jego korektą, ustaliliśmy dla MJ - 55% a dla U - 57 % - zgodnie z § 9 ust. 1 i 2 r.w.n.z.

Wobec spełnienia wymogów ustawowych w powiązaniu z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe. Projekt decyzji został sporządzony przez osobę uprawnioną – Halinę Zastrzyżną.

P o u c z e n i e

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem Prezydenta Miasta Tychy w terminie 14 dni od daty otrzymania. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

Inwestor zobowiązany jest do zrealizowania w pełnym zakresie warunków i zaleceń zawartych w opiniach i uzgodnieniach zainteresowanych jednostek.

Jeżeli decyzja wywołuje skutki, o których mowa w przepisach (dotyczące roszczeń oraz obniżenia lub wzrostu wartości nieruchomości), stosuje się je odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Decyzja zachowuje ważność bezterminowo, chyba, że zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia będą inne niż w przedmiotowej decyzji. Przepisu tego nie stosuje się, jeżeli zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Usytuowanie obiektów budowlanych względem granic nieruchomości, jest, co do zasady, domeną Prawa budowlanego i rozstrzygane jest na etapie pozwolenia na budowę (wyroki WSA: II SA/GL 127/11, II SA/Bk 986/12, II SA/Po 835/13).

Podstawa prawna

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.; zwana u.p.z.p.) w szczególności: art. 36, art. 37, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i ust. 4, art. 61 ust. 1 pkt 1-5 i ust. 5, art. 63 ust. 2 - 4, art. 64 ust. 1, art. 65 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 2.
- Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691 z późn. zm.; zwana - k.p.a.), w szczególności: art. 104,
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116; zwane: rozporządzeniem).

- [1] Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.).
- [2] Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2025 r. poz. 1071 z późn. zm.), w szczególności art. 144.
- [3] Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 109, poz. 719).
- [4] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).
- [5] Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.), w szczególności: art. 4 pkt 3a.
- [6] Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82 z późn. zm.).
- [7] Ustawa z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2025 r. poz. 1154).
- [8] Ustawa z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1680 z późn. zm.), w szczególności: art. 5 ust. 1, art. 22 ust. 2 pkt 1.
- [9] Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 889 z późn. zm.)

Załączniki:

- Nr 1 - mapa zasadnicza w skali 1: 1000
(część graficzna analizy i decyzji)
- Nr 2 - wyniki analizy część tekstowa

Oplatę skarbową w wysokości 0,00 zł (słownie: zero złotych)
Zgodnie z „wykazem przedmiotów opłaty skarbowej, stawki tej opłaty oraz zwolnienia” stanowiącym załącznik do ustawy [7].

z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr inż. arch. Magdalena Zdebel
**Naczelnik Wydziału Planowania
Przestrzennego i Urbanistyki**

