



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 9 września 2026 r.

Poz. 5500

UCHWAŁA NR XXV/441/26 RADY MIASTA TYCHY

z dnia 27 sierpnia 2026 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej przy ul. Jaśkowickiej i ul. Księdza Prałata Eugeniusza Świerzego w Tychach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.), oraz art. 7 ust. 4, art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1754 z późn. zm.), art. 64, art. 70 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 z późn. zm.), na wniosek o ustalenie inwestycji mieszkaniowej i po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Przestrzennej i Infrastruktury,

Rada Miasta Tychy uchwala:

ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach ewidencyjnych nr: 4614/44, 4615/44, 4616/44, 4617/44, 4618/44, 4619/44, 4620/44, 4621/44, 4622/44, 4623/44, 3826/44, jednostka ewidencyjna Tychy, obręb nr 0001 Tychy oraz lokalizacji inwestycji towarzyszącej na częściach działek ewidencyjnych nr: 4300/49, 4586/44, 4306/26, 1031/17, 1026/44, 1125/44, 1082/44, 1084/44, 1086/44, 1080/44, 885/44, 887/44, 2101/17, 879/44, 3390/44, 1548/44, jednostka ewidencyjna Tychy, obręb nr 0001 Tychy; zwana dalej uchwałą lokalizacyjną.

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

- 1) Rozdział 1. Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe dotyczące inwestycji mieszkaniowej, w tym parametry i charakterystyka inwestycji;
- 3) Rozdział 3. Przepisy końcowe.

2. Ze względu na zakres wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz istniejące uwarunkowania w uchwale lokalizacyjnej nie określa się:

- 1) nieruchomości, do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1754 z późn. zm.) – zwanej dalej Ustawą mieszkaniową;
- 2) nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 Ustawy mieszkaniowej;
- 3) warunków wynikających z potrzeb ochrony zabytków.

3. Ze względu na zakres wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji towarzyszącej oraz istniejące uwarunkowania w uchwale lokalizacyjnej nie określa się:

- 1) minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań;
- 2) minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań;
- 3) zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową;
- 4) zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzenia lub oczyszczania ścieków;
- 5) niezbędnej liczby miejsc postojowych;
- 6) nieruchomości, do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 Ustawy mieszkaniowej;
- 7) warunków wynikających z potrzeb ochrony zabytków.

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 2.1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Jaśkowickiej i ul. Księdza Prałata Eugeniusza Świerzego w Tychach pod nazwą „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z budynkiem handlowo-usługowym, lokalami usługowymi w jednym z budynków mieszkalnych, garażami podziemnymi, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu”, na działkach ewidencyjnych nr: 4614/44, 4615/44, 4616/44, 4617/44, 4618/44, 4619/44, 4620/44, 4621/44, 4622/44, 4623/44, 3826/44, jednostka ewidencyjna Tychy, obręb Tychy oraz lokalizację inwestycji towarzyszącej pod nazwą „Przebudowa i rozbudowa istniejącego układu komunikacyjnego, obejmująca elementy dróg publicznych, zjazdu publiczne obsługujące inwestycję, chodniki, ciągi piesze oraz infrastrukturę dla ruchu rowerowego, a także realizacja niezbędnej infrastruktury technicznej oraz zagospodarowania terenów zieleni”, realizowanej na częściach działek ewidencyjnych nr: 4300/49, 4586/44, 4306/26, 1031/17, 1026/44, 1125/44, 1082/44, 1084/44, 1086/44, 1080/44, 885/44, 887/44, 2101/17, 879/44, 3390/44, 1548/44, jednostka ewidencyjna Tychy, obręb Tychy.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 – Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową i towarzyszącą w skali 1:500;
- 2) Załącznik nr 2 – Planowane zagospodarowanie terenu objętego inwestycją mieszkaniową i towarzyszącą;
- 3) Załącznik nr 3 – Wizualizacja planowanej inwestycji mieszkaniowej.

Rozdział 2. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ I TOWARZYSZĄCEJ, W TYM PARAMETRY I CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI

§ 3. Dla planowanej inwestycji mieszkaniowej, o której mowa w § 2, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię użytkową mieszkań – 17 578 m²;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 19 532 m²;
- 3) minimalną liczbę mieszkań – 348;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań – 387;
- 5) zakres inwestycji przeznaczonej pod działalność handlową i usługową:
 - a) lokale użytkowe w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego na załączniku nr 2 symbolem D1 – powierzchnia użytkowa wynosi maks. 310 m²,
 - b) samodzielny obiekt budowlany oznaczony na załączniku nr 2 symbolem U1 o funkcji handlowo-usługowej – powierzchnia użytkowa wynosi maks. 2096 m²,
 - c) powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlowo-usługową wynosi 12-14% powierzchni użytkowej mieszkań i mieści się w granicach ustawowego przedziału wynoszącego 5-20%.

§ 4. Określa się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu:

- 1) inwestycja mieszkaniowa:

planowana jest zmiana dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu, polegająca na realizacji zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z budynkiem handlowo-usługowym, lokalami usługowymi w jednym z budynków mieszkalnych wraz z obsługą komunikacyjną, drogami wewnętrznymi, zagospodarowaniem terenu, urządzoną zielenią oraz infrastrukturą techniczną.

2) inwestycja towarzysząca:

planowana jest zmiana dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu, polegająca na przebudowie i rozbudowie istniejącego układu komunikacyjnego, obejmującej elementy dróg publicznych, zjazdy publiczne obsługujące inwestycję, chodniki, ciągi piesze oraz infrastrukturę dla ruchu rowerowego, a także realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej oraz zagospodarowania terenów zieleni.

§ 5. 1. Określa się powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami przyłączeniowymi określonymi przez Rejonowe Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Tychach – pismo z dnia 30.09.2025 r. nr TS/ER/10358/S.2611239/T/67/5573/2025;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia określonymi przez Regionalne Centrum Gospodarki Wodno-Ściekowej – pismo z dnia 18.02.2025 r. nr KA/PS/609/02/2025;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z warunkami technicznymi odprowadzania określonymi przez Wydział Komunalny, Ochrony Środowiska i Rolnictwa Urzędu Miasta Tychy – pismo z dnia 26.05.2025 r. nr RKO.7012.1.60.2025.MC;
- 4) doprowadzenie energii elektrycznej zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci elektroenergetycznej określonymi przez TAURON Dystrybucja S.A. – pisma z dnia 28.10.2025 r. – 30.10.2025 r.;
- 5) zaopatrzenie w ciepło poprzez przyłączenie do sieci ciepłowniczej, zgodnie z warunkami przyłączenia określonymi przez Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. – pismo z dnia 15.10.2025 r. znak 2025/0861/IK/LH.

2. Budowa nowych sieci i przyłączy (z infrastrukturą towarzyszącą) obsługujących teren inwestycji towarzyszącej będzie przedmiotem osobnego opracowania i decyzji administracyjnej lub zgłoszenia, na podstawie wytycznych i uzgodnień z Miejskim Zarządem Ulic i Mostów w Tychach.

§ 6. 1. Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

1) przewidywane zapotrzebowania na:

- a) wodę – 156 m³/dobę,
- b) energię elektryczną: dla budynków A1, A2, A3, A4, B1, C1, C2, C3, D1, U1 oraz placu budowy, obiektów małej architektury i instalacji hydrologicznych, łączne zapotrzebowanie na energię elektryczną wynosi – 3077,6 kW,
- c) odprowadzenie lub oczyszczenie ścieków – 156 m³/dobę,
- d) odprowadzanie wód opadowych – 515 dm³/s,
- e) ciepło dla budynków A1, A2, A3, A4, B1, C1, C2, C3, D1 oraz U1 wynosi – 1888,6 kW,
- f) sposób zagospodarowania odpadów: odpady socjalno-bytowe będą gromadzone w miejscach do tego przeznaczonych na terenie inwestycji oraz regularnie wywożone na zasadach obowiązujących w gminie;

2) niezbędna ilość miejsc postojowych:

- a) w zabudowie wielorodzinnej min. 522 miejsc postojowych, lecz nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego (mp) dla pojazdów samochodowych na każdy lokal mieszkalny,
- b) 1 mp na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej części budynków przeznaczonych na działalność handlową,
- c) 1 mp na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni użytkowej części budynków przeznaczonych na działalność usługową,

- d) 1 mp dla samochodów ciężarowych typu TIR;
- 3) sposób zagospodarowania odpadów – 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 opracowanymi na jej podstawie aktami prawa miejscowego, w tym Uchwałą Rady Miasta Tychy w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 4) założenia inwestycji mieszkaniowej zakładają realizację w etapach;
- 5) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych:
- a) zespół zabudowy obejmujący budynki mieszkalne wielorodzinne oraz budynek handlowo-usługowy, a także lokale usługowe zlokalizowane w jednym z budynków mieszkalnych. Inwestycja mieszkaniowa obejmuje ponadto garaże podziemne, układ komunikacji wewnętrznej, niezbędną infrastrukturę techniczną oraz zagospodarowanie terenu, w tym miejsca postojowe, tereny zieleni urządzonej, przestrzeń rekreacyjną oraz elementy małej architektury,
 - b) 8 budynków mieszkalnych wielorodzinnych w tym: 1 budynek ośmiokondygnacyjny, 3 budynki sześciokondygnacyjne, 3 budynki pięciokondygnacyjne, 1 budynek czterokondygnacyjny; wszystkie z garażami podziemnymi,
 - c) 1 budynek o funkcji mieszkaniowo-usługowej z garażem podziemnym – trzykondygnacyjny,
 - d) 1 budynek o funkcji handlowo-usługowej z garażem podziemnym – dwukondygnacyjny,
 - e) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej ul. Jaśkowickiej oraz ul. Księdza Prałata Eugeniusza Świerzego – poprzez zjazdy oraz ciągi piesze,
 - f) sposób i charakterystykę zagospodarowania oraz zabudowy terenu w formie graficznej przedstawia Załącznik nr 2;
- 6) określenie charakterystycznych parametrów technicznych, w tym parametrów oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia terenu inwestycji – 31 045 m²,
 - b) powierzchnia zabudowy: min. 5 944 m², maks. 7 264 m², to jest min. 19,2%, maks. 23,4% – wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji,
 - c) powierzchnie utwardzone, w tym: chodniki, powierzchnia miejsc parkingowych wraz z wewnętrznym układem dróg dojazdowych (łącznie): min. 12 206 m², maks. 14 918 m², to jest min. 39,3%, maks. 48,1% – wielkości powierzchni utwardzonych w stosunku do powierzchni terenu inwestycji,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: min. 10 865,75 m², to jest min. 35% powierzchni terenu inwestycji, w tym min. 3 881 m² powierzchni biologicznie czynnej w formie ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,9; maks. 1,5,
 - f) gabaryty budynków:
 - szerokość elewacji frontowej: min. 29,7 m; maks. 65,9 m,
 - długość: min. 16,1 m; maks. 27 m,
 - wysokość: min. 6 m; maks. 27 m (liczba kondygnacji nadziemnych I-VIII, kondygnacja podziemna – I),
 - g) geometria dachu budynku – dach płaski, ze spadkiem technologicznym 0°-12° umożliwiającym odprowadzenie wód opadowych,
 - h) powierzchnia sprzedaży w budynku handlowo-usługowym: maks. 1 800 m²,
 - i) ilość miejsc postojowych – zgodnie z pkt 2,
 - j) charakterystyczne parametry budynku w formie graficznej przedstawia Załącznik nr 3;
- 7) określenie danych charakteryzujących wpływ inwestycji na środowisko:

- a) należy spełnić warunki zawarte w decyzji Burmistrza Mikołowa o środowiskowych uwarunkowaniach, wydane dla zespołu parkingów naziemnych i podziemnych na cele inwestycji mieszkaniowej nr BGO.6220.3.2026.MS z dnia 13.07.2026 r.

2. Określa się charakterystykę inwestycji towarzyszącej:

- 1) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych:
- a) planowana jest przebudowa ul. Jaśkowickiej oraz ul. Księdza Prałata Eugeniusza Świerzego wynikająca z obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji mieszkaniowej,
 - b) planowana jest budowa ciągów pieszych wzdłuż ul. Jaśkowickiej oraz ul. Księdza Prałata Eugeniusza Świerzego,
 - c) planowana jest budowa zjazdu na teren inwestycji mieszkaniowej z ul. Jaśkowickiej oraz ul. Księdza Prałata Eugeniusza Świerzego,
 - d) planowana jest realizacja elementów zieleni przyulicznej,
 - e) planowana jest realizacja elementów małej architektury,
 - f) planowana jest budowa i przebudowa niezbędnej podziemnej infrastruktury technicznej związanej z przebudową drogi oraz budową inwestycji mieszkaniowej,
 - g) sposób i charakterystykę zagospodarowania oraz zabudowy terenu w formie graficznej przedstawia Załącznik nr 2,
 - h) określenie charakterystycznych parametrów technicznych, w tym parametrów oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) określenie charakterystycznych parametrów technicznych, w tym parametrów oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia terenu inwestycji: 7 323 m²,
 - b) powierzchnia utwardzona (chodniki, drogi rowerowe asfaltowe, drogi, wyniesienia z kostki brukowej, parkingi): 4 733 m², to jest maks. 64,6% – wielkości powierzchni utwardzonych w stosunku do powierzchni terenu inwestycji,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: 2 590 m², to jest 35,4% udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu inwestycji;
- 3) sposób zagospodarowania odpadów – 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 opracowanymi na jej podstawie aktami prawa miejscowego, w tym Uchwałą Rady Miasta Tychy w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 4) określenie danych charakteryzujących wpływ inwestycji na środowisko – inwestycja towarzysząca nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 7.1. Wskazanie nieruchomości, na której mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:

- 1) działka nr 4614/44 obręb 0001 nr księgi wieczystej KA1T/00036269/4
- 2) działka nr 4615/44 obręb 0001 nr księgi wieczystej KA1T/00004699/4
- 3) działka nr 4616/44 obręb 0001 nr księgi wieczystej KA1T/00004699/4
- 4) działka nr 4617/44 obręb 0001 nr księgi wieczystej KA1T/00004699/4
- 5) działka nr 4618/44 obręb 0001 nr księgi wieczystej KA1T/00004699/4
- 6) działka nr 4619/44 obręb 0001 nr księgi wieczystej KA1T/00004699/4
- 7) działka nr 4620/44 obręb 0001 nr księgi wieczystej KA1T/00004699/4
- 8) działka nr 4621/44 obręb 0001 nr księgi wieczystej KA1T/00004699/4

- 9) działka nr 4622/44 obręb 0001 nr księgi wieczystej KA1T/00004699/4
- 10) działka nr 4623/44 obręb 0001 nr księgi wieczystej KA1T/00004699/4
- 11) działka nr 3826/44 obręb 0001 nr księgi wieczystej KA1T/00070504/4

2. Wskazanie nieruchomości, objęte inwestycją towarzyszącą:

- 1) działka nr 4300/49 obręb 0001 nr księgi wieczystej KA1T/00003932/3
- 2) działka nr 4586/44 obręb 0001 nr księgi wieczystej KA1T/00003932/3
- 3) działka nr 4306/26 obręb 0001 nr księgi wieczystej KA1T/00003932/3
- 4) działka nr 1031/17 obręb 0001 nr księgi wieczystej KA1T/00003932/3
- 5) działka nr 1026/44 obręb 0001 nr księgi wieczystej KA1T/00002292/7
- 6) działka nr 1125/44 obręb 0001 nr księgi wieczystej KA1T/00002292/7
- 7) działka nr 1082/44 obręb 0001 nr księgi wieczystej KA1T/00002292/7
- 8) działka nr 1084/44 obręb 0001 nr księgi wieczystej KA1T/00050604/9
- 9) działka nr 1086/44 obręb 0001 nr księgi wieczystej KA1T/00002292/7
- 10) działka nr 1080/44 obręb 0001 nr księgi wieczystej KA1T/00006591/1
- 11) działka nr 885/44 obręb 0001 nr księgi wieczystej KA1T/00050604/9
- 12) działka nr 887/44 obręb 0001 nr księgi wieczystej KA1T/00006591/1
- 13) działka nr 2101/17 obręb 0001 nr księgi wieczystej KA1T/00013779/5
- 14) działka nr 879/44 obręb 0001 nr księgi wieczystej KA1T/00029639/7
- 15) działka nr 3390/44 obręb 0001 nr księgi wieczystej KA1T/00007949/3
- 16) działka nr 1548/44 obręb 0001 nr księgi wieczystej KA1T/00050604/9

§ 8. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska, w tym ochrona powierzchni ziemi, zieleni, ukształtowania terenu, zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 13).

§ 9. Warunki zagospodarowania terenu wynikające z uzyskanych opinii i uzgodnień:

1. W zakresie ochrony środowiska, zgodnie z decyzją Burmistrza Mikołowa o środowiskowych uwarunkowaniach, wydane dla zespołu parkingów naziemnych i podziemnych na cele inwestycji mieszkaniowej nr BGO.6220.3.2026.MS z dnia 13.07.2026 r.

2. W zakresie obsługi komunikacyjnej, zgodnie z uzgodnieniem Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów znak DDA.4500.16.2026.PF/2 z dnia 24.04.2026 r.

3. Zgodnie z pismami Wydziału Komunalnego, Ochrony Środowiska i Rolnictwa Urzędu Miasta Tychy z dnia 14.04.2026 r. i 17.04.2026 r.

4. Zgodnie z opinią sanitarną Śląskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Katowicach znak NS-NZ.9022.31.10.2026 z dnia 20.04.2026 r.

5. Zgodnie z pismem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Gliwicach znak C.RPU.502.43.2026.TS z dnia 20 kwietnia 2026 r.

6. Zgodnie z opinią Komendy Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Katowicach znak WPZ.0761.14.2026 z dnia 21.04.2026 r. oraz znak WPZ.0761.33.2026 z dnia 19.06.2026 r.

Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 10. Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

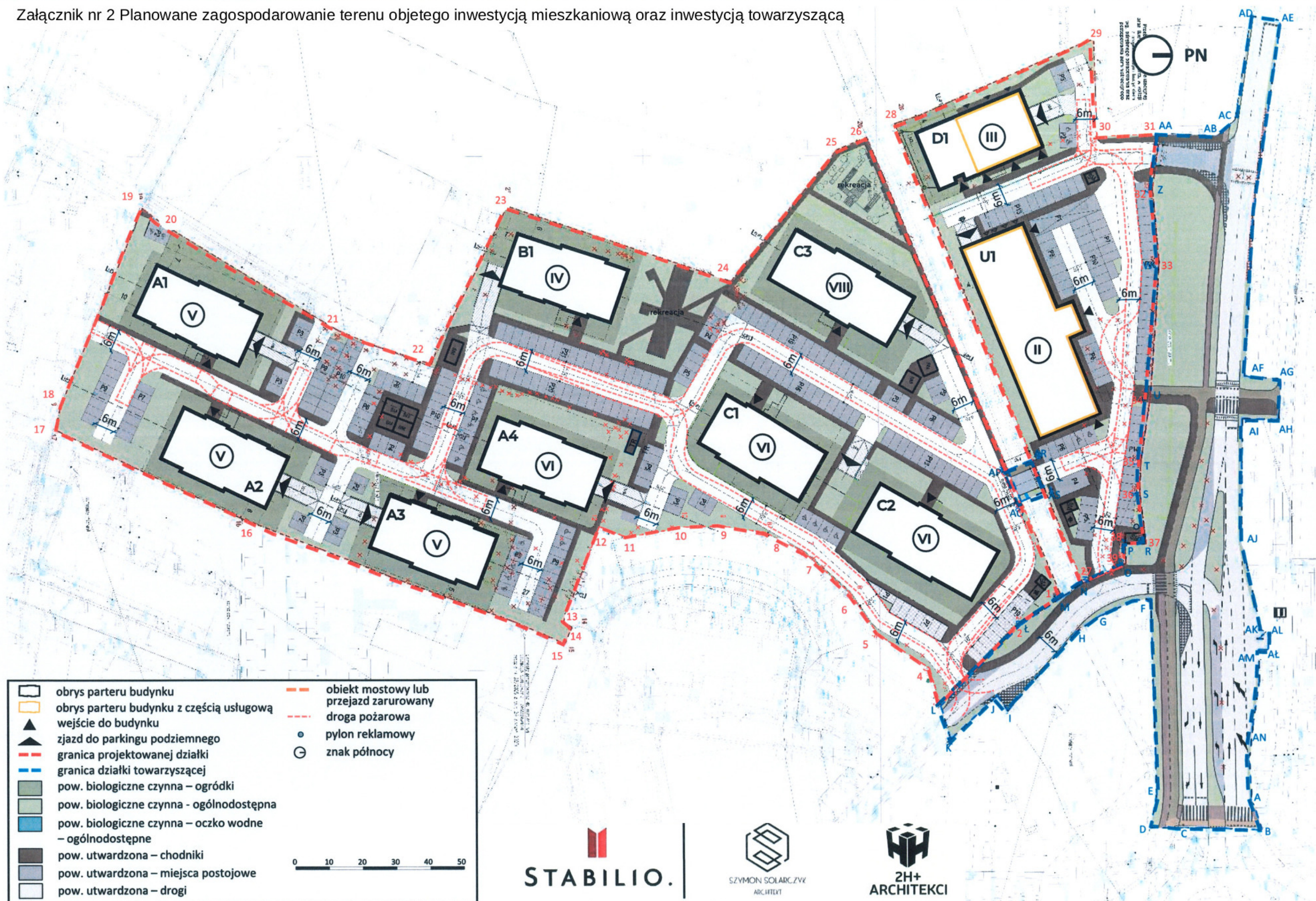
§ 12. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 13. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Tychy

Wojciech Czarnota

Załącznik nr 2 Planowane zagospodarowanie terenu objętego inwestycją mieszkaniową oraz inwestycją towarzyszącą



Załącznik nr 3 Wizualizacja planowanej inwestycji mieszkaniowej

