

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA TYCHY**

**z dnia ..... 2025 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru położonego w rejonie ulicy Jaśkowickiej 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. 609 z późn. zm.) 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 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 Jaśkowickiej 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 uchwała**

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Jaśkowickiej 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 oraz ustalenia dotyczące minimalnej liczby i sposobu realizacji 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: Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) Rozdział 7: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) Rozdział 8: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową 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 (t.j. Dz. U. 2024, 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 ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy” w skali 1 : 10 000 z oznaczeniem granic obszaru planu.
2. Załącznikiem tekstowym do niniejszej uchwały jest załącznik nr 2 – 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.
3. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

## § 3

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,2 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację Uchwały Nr III/58/24 Rady Miasta Tychy z dnia 20 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Jaśkowickiej w Tychach.

## § 4

1. Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:
  - 1) granica obszaru planu;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania określonych w planie;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) numer oraz symbol literowy terenu o przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania ustalonych w planie - zgodnie z §6 i oznaczeniem na rysunku planu.
2. Obszar planu zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” WK 373.

## § 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

- 1) **obszar planu** - wszystkie tereny w granicach objętych planem, 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, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 3) **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, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 4) **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;
- 5) **dach płaski** - dach o kącie nachylenia połąci 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.).

## § 6

W planie wyznacza się teren ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

### 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, oznaczonych symbolami: **1MN-U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego i hurtowego;
- 2) zakaz lokalizacji:
  - a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
  - b) warsztatów, w tym samochodowych, blacharskich i lakierniczych, usług obsługi pojazdów, w tym myjni samochodowych,
  - c) tymczasowych obiektów budowlanych, wolnostojących garaży o elewacji z blachy oraz budynków gospodarczych;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 45%;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy - min. 0,01, maks. 0,7;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m;
- 8) geometria dachów:
  - a) dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°, dachy płaskie,
  - b) wolnostojących wiat oraz obiektów małej architektury – dowolna;
- 9) dla elewacji budynków ustala się – w zakresie kolorystyki tynków – dopuszczenie stosowania wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w paletcie kolorów RAL, dla co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji:
  - a) odcieni bieli o numerach: 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016,
  - b) odcieni szarości i beży o numerach: 1001, 1019, 7001, 7004, 7030, 7032, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018;
- 10) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków:
  - a) z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
  - b) umożliwiających wegetację roślin;
- 11) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 9, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 - 6 i 8-10.

### Rozdział 3.

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz ustalenia dotyczące minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania**

## § 8

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym z ulicy Jaśkowskiej, zlokalizowanej poza obszarem planu.

2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów lub rowerów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:

- 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażu;
- 2) dla usług 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów, na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca.

3. Poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania lub strefami ruchu, o których mowa w art. 12a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 320 z późn.zm), ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 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.

4. Ustala się sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2 i 3**, w formie parkingów terenowych, nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **Rozdziale 2**.

#### **Rozdział 4.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

#### **§ 9**

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, w tym obiektów liniowych;
- 2) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 3) w zakresie bezprzewodowej łączności publicznej dopuszczenie 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, 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,
  - b) odprowadzania do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, w tym do istniejących kanałów oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – dopuszczenie dostaw z:
  - a) indywidualnych źródeł ciepła,
  - b) odnawialnych źródeł energii,
  - c) sieci elektroenergetycznej,
  - d) sieci gazowej,
  - e) sieci ciepłowniczej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - dopuszczenie dostawy z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym:

- a) z linii kablowych nN oraz SN, oznaczonych na mapie zasadniczej,
- b) z odnawialnych źródeł energii;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz – dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, w tym z 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:
  - a) nakaz postępowania 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 z późn. zm.) oraz uchwałami Rady Miasta regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi,
  - b) nakaz postępowania 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**

### **§ 10**

W obszarze planu ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
  - a) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, 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) zakaz zagospodarowania terenów na cele związane z gospodarowaniem odpadami za wyjątkiem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę;
- 3) 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 oznaczonych symbolami **1MN-U** – jak dla terenów mieszkaniowo usługowych.

### **Rozdział 6.**

## **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

### **§ 11**

Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” WK 373.

### **Rozdział 7.**

## **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

### **§ 12**

- 1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 15%;
  - 2) szerokość frontów działek - min. 8 m,
  - 3) powierzchnia działek - min. 600 m<sup>2</sup>.
- 2. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.
- 3. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału.

**Rozdział 8.**  
**Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu**

**§ 13**

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

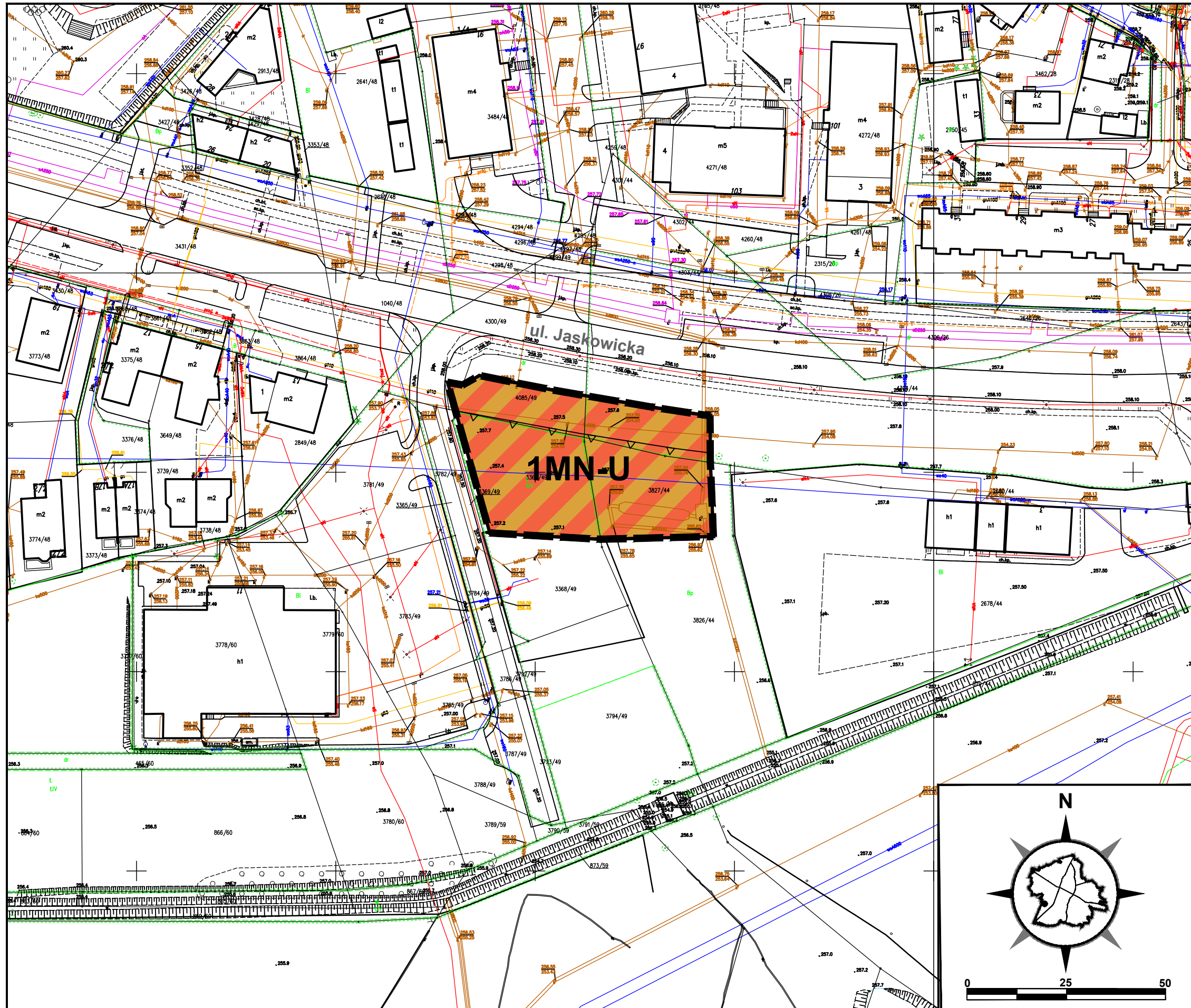
**Rozdział 9.**  
**Przepisy końcowe**

**§ 14**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

**§ 15**

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




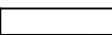
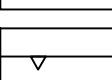

**ZAŁĄCZNIK NR 1**  
**DO UCHWAŁY NR ..../...../25**  
**RADY MIASTA TYCHY**  
**Z DNIA ..... 2025 R.**  
**MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA**  
**PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU**  
**POŁOŻONEGO W REJONIE ULICY**  
**JAŚKOWICKIEJ W TYCHACH**

RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 1000

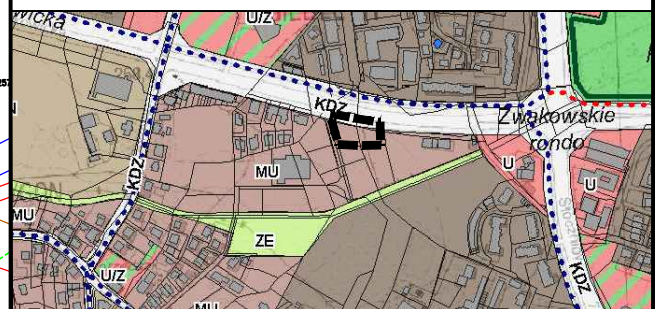
**LEGENDA:**

Oznaczenia obowiązujące:




-  granica obszaru planu
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalne linie zabudowy
-  **MN-U** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług

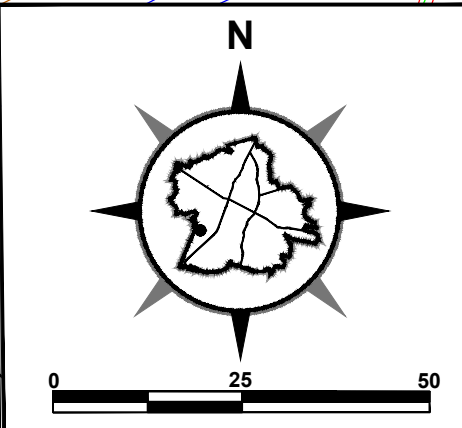
Cały obszar planu położony jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobior-Pszczyna” WK 373

WYRYS ZE "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TYCHY" ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR 0150/III/40/2002 RADY MIASTA TYCHY Z DNIA 18 GRUDNIA 2002 R. Z PÓŹN. ZM. RYSUNEK STUDIUM



**OZNACZENIA** SKALA 1 : 10000

-  granice obszaru
- ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ**
- KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW**
-  MU - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej
-  KD.. - obszary dróg i placów (w klasach: S(GP), GP, G, Z, L, D)



Układ współrzędnych zgodny z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych PL - 2000, pas 6. (EPSG2177)  
 Mapa zasadnicza w postaci wektorowej pochodząca z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego udostępniona przez Prezydenta Miasta Tychy, lipiec 2024 r.

Załącznik Nr 2 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm) Rada Miasta Tychy stwierdza, że:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Jaśkowickiej w Tychach nie przewiduje swym opracowaniem realizacji inwestycji celów publicznych w zakresie infrastruktury technicznej w postaci budowy dróg,



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Tychy  
z dnia ..... 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 ulicy Jaśkowickiej w Tychach

Przyjęcie niniejszej uchwały stanowi realizację Uchwały Nr III/58/24 Rady Miasta Tychy z dnia 20 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Jaśkowickiej w Tychach.

Powierzchnia obszaru objętego planem miejscowym stanowi około 0,2 ha. Aktualnie na przeważającej części wskazanego obszaru obowiązuje Uchwała Nr XII/174/15 Rady Miasta Tychy z dnia 25 czerwca 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Jaśkowickiej, Stoczniowców'70 i Bielskiej w Tychach - etap II (Dz. Urz. Woj. Śl. z dnia 7 lipca 2015 r., poz. 3720), w której wyznaczono dla działki: 3367/49 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony symbolem 1MU, 3827/44 – teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 4ZP. Przystąpienie do sporządzenia planu ma na celu zmianę przeznaczenia nieruchomości gminnej przeznaczonej pod zieleni urządzonej, podyktowaną możliwością przebudowy piaskownika i tym samym uwolnieniem od dotychczasowego zagospodarowania części działki 3827/44, która może stanowić działkę inwestycyjną.

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 jednostkami planistycznymi:

- MU - „obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej”
- KD... - „obszary dróg i placów”.

W planie wyodrębniono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług. 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 i wpisują się w politykę przestrzenną gminy. Obszar planu od zachodu i północy otoczony jest rusztem komunikacyjnym - drogami publicznymi.

Katalog przeznaczenia terenów przyjętych w przedmiotowym dokumencie obejmuje teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, o symbolu 1MN – U.

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 faktycznego zagospodarowania. W związku z powyższym w planie nie określono:

- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich obiektów w obszarze objętym planem,
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak takich przestrzeni w obszarze objętym planem,
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich warunków zagospodarowania,
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich zasad zagospodarowania.

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 przeznaczenia oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, które ustalono biorąc pod uwagę zapisy obowiązującego planu miejscowego, kontekst otoczenia.

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

W celu ochrony ładu przestrzennego i krajobrazu wprowadzono zapisy dotyczące wysokości zabudowy oraz geometrię dachów nowej zabudowy z uwzględnieniem charakteru istniejącej zabudowy.

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

W granicach opracowania planu miejscowego nie występują zasoby i składniki przyrody chronione przepisami *Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 z późn. zm.), brak jest również gruntów chronionych przepisami *Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 82).

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.

Odstąpiono od przeprowadzenia *strategicznej oceny oddziaływania na środowisko* niniejszego dokumentu, po uzyskaniu zgody właściwych organów. Projekt planu miejscowego i przyjęte rozwiązania planistyczne uzyskały pozytywną ocenę podmiotów 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 odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych, poza drogami publicznymi, strefami ruchu lub strefami zamieszkania.

## **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.

Plan miejscowy uwzględnia dotychczasowe przeznaczenie działki nr 3367/49, zmienia natomiast funkcję działki nr 3827/44 zajętej pod infrastrukturą techniczną, która to po wejściu w życie planu będzie mogła stanowić działkę inwestycyjną, co sprzyja racjonalnemu wykorzystaniu przestrzeni oraz zasobów gminy.

## **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 uzbrojenia terenu, 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 konsultacje społeczne.

Konsultacje społeczne odbyły się w terminie od 3 grudnia 2024 r. – 6 stycznia 2025 r., w formie:

- dyżurów projektanta w Wydziale Planowania Przestrzennego i Urbanistyki Urzędu Miasta Tychy
- zbierania uwag do projektu dokumentu,
- spotkania otwartego, przeprowadzanego 19 grudnia 2024 r.

Informacje na temat konsultacji społecznych przekazano poprzez stosowne ogłoszenia w prasie, obwieszczenie na tablicy informacyjnej Urzędu Miasta, ogłoszenie zamieszczone na stronie internetowej tutejszego Urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Tychy, wraz z udostępnionym projektem planu. Celem ułatwienia osobom zainteresowanym udziału w prowadzonych konsultacjach dyskusja przeprowadzona została za pomocą środków porozumiewania się na odległość w sposób umożliwiający zabieranie głosu, zadawanie pytań i składanie uwag. W ramach konsultacji zgłoszono uwagi, ujęte w *raporcie podsumowującym przebieg konsultacji społecznych projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Jaśkowickiej w Tychach*.

Wszystkie powyższe działania miały charakter jawny, a procedura planistyczna była prowadzona w sposób przejrzysty. Raport z konsultacji społecznych został przekazany Radzie Miasta wraz z niniejszą uchwałą.

#### **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.**

Teren objęty planem miejscowym wpisuje się w funkcjonującą strukturę przestrzenną. Obsługa komunikacyjna obszaru planu zapewniona jest z istniejących i projektowanych dróg, w tym z ulicy Jaśkowickiej, zlokalizowanej poza obszarem planu.

Dostęp do transportu zbiorowego, zapewniający powiązania komunikacyjne w skali lokalnej i ponadlokalnej, umożliwiają przystanki autobusowe w bliskim sąsiedztwie obszaru planu. Wyznaczone w planie tereny zabudowy posiadają dostęp do infrastruktury technicznej.

Rada Miasta Tychy dnia 29 lutego 2024 r. podjęła Uchwałę Nr LVIII/1097/24 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 czerwca 2018 r. do czerwca 2023 r. Uchwała stwierdziła aktualność obowiązującego planu - Uchwały Nr XII/174/15 Rady Miasta Tychy z dnia 25 czerwca 2015 r.

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Jaśkowickiej 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.