

**UCHWAŁA NR .../.../25
RADY MIASTA TYCHY**

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego w rejonie ulic: Kolejowej i Myśliwskiej 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. 1465 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 ulic: Kolejowej i Myśliwskiej 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 uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Kolejowej i Myśliwskiej 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. 6,2 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację Uchwały Nr V/88/24 Rady Miasta Tychy z dnia 26 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Kolejowej i Myśliwskiej w Tychach.

§ 4

1. Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:
 - a) granica obszaru planu;
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określonych w planie;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - d) numer oraz symbol literowy terenu o przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania ustalonych w planie - zgodnie z §6 i oznaczeniem na rysunku planu;
 - 2) informacyjne - istniejąca napowietrzna linia wysokiego napięcia 110 kV.
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) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu, określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza nieprzekraczalną linią zabudowy, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej:
 - a) podziemnych obiektów budowlanych lub ich części, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, tarasów, pochylni, szybów windowych, obiektów małej architektury, dróg wewnętrznych, stanowisk postojowych,
 - b) balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji wysuniętych na odległość maks. 2,0 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, 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 2025 r. poz. 311);
- 7) **dachy umożliwiające vegetację roślin** – pokrycie dachowe urządzone w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin.

§ 6

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

- 1) **1MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) **1MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- 3) **1MNW-UZ** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług zdrowia i pomocy społecznej,
- 4) **1Z** – teren zieleni.

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) wykluczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 3) w zabudowie o której mowa w **pkt.1**, dopuszcza się w wydzielonym w budynku mieszkalnym lokalu usługowym usługi w zakresie: zdrowia i pomocy społecznej, nauki, biurowe i administracji, rzemiosła za wyjątkiem naprawy pojazdów mechanicznych i lakiernictwa;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku w zabudowie:
 - a) wolnostojącej – 300,0m²,
 - b) bliźniaczej – 170,0m²;
- 7) nadziemna intensywność zabudowy - min. 0,01, maks. 0,7;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 9) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°, z dopuszczeniem dachów płaskich, dla części budynku o wysokości do maksymalnie 5,0 m, przy czym powierzchnia dachu płaskiego nie może przekroczyć 30 % zewnętrznego obrysu rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych - dowolna;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych – 9,0 m,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5,0 m,
 - c) budowli – 14,0 m;
- 11) dla elewacji budynków ustala się:
 - a) w zakresie materiałów - dopuszczenie stosowania wyłącznie: ceramiki, tynków, kamienia naturalnego, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła, stopów stali nierdzewnych, deski elewacyjnej za wyjątkiem deski wykonanej z polichlorku winylu (PCW), a także materiałów umożliwiających vegetację roślin,

- b) w zakresie kolorystyki tynków - dopuszczenie stosowania wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL, dla co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji:
 - odcieni beży o numerach: 1013,1014,1015,
 - odcieni szarości o numerach: 7001, 7004, 7005, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044-7047,
 - odcieni bieli o numerach: 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 9018;
- 12) nakaz realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym i antracytowym;
- 13) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczych i garaży o elewacjach wykonanych z blachy falistej i trapezowej,
 - b) garaży w zespołach,
 - c) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów lub materiałów poza budynkami;
- 14) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków:
 - a) z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
 - b) umożliwiających wegetację roślin;
- 15) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 12, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt. 1 – 9 i 11;
- 16) dla działek budowlanych i budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, które nie spełniają:
 - a) któregośkolwiek z warunków, o których mowa w pkt. 1 – 10 – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) warunków, o których mowa w pkt. 9 i 12 – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją,
 - c) ustaleń o których mowa pkt. 1 dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania istniejących lokali usługowych na usługi, o których mowa w pkt.3

§ 8

Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej**, oznaczonego symbolem **1MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) w zabudowie o której mowa w pkt.1, dopuszcza się w wydzielonym w budynku mieszkalnym lokalu usługowym usługi w zakresie: zdrowia i pomocy społecznej, nauki, biurowe i administracji, rzemiosła za wyjątkiem naprawy pojazdów mechanicznych i lakiernictwa;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30 %;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy - min. 0,01, maks. 0,9;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%;
- 6) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 42°, z dopuszczeniem dachów płaskich, dla części budynku o wysokości do maksymalnie 5,0 m, przy czym powierzchnia dachu płaskiego nie może przekroczyć 30 % zewnętrznego obrysu rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
 - b) budynków innych niż wymienione w lit. a, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych - dowolna;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych – 9,0 m,
 - b) budynków innych niż wymienione w lit. a, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5,0 m,

c) budowli – 14,0 m;

8) dla elewacji budynków ustala się:

a) w zakresie materiałów - dopuszczenie stosowania wyłącznie: ceramiki, tynków, kamienia naturalnego, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła, stopów stali nierdzewnych, deski elewacyjnej za wyjątkiem deski wykonanej z polichlorku winylu (PCW), a także materiałów umożliwiających wegetację roślin,

b) w zakresie kolorystyki tynków - dopuszczenie stosowania wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL, dla co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji:

- odcieni beży o numerach: 1013, 1014, 1015,

- odcieni szarości o numerach: 7001, 7004, 7005, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047,

- odcieni bieli o numerach: 9001- 9003, 9010, 9016, 9018;

9) nakaz realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym i antracytowym;

10) zakaz lokalizacji:

a) budynków i garaży o elewacjach wykonanych z blachy falistej i trapezowej,

b) garaży w zespołach,

c) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów lub materiałów poza budynkami;

11) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków:

a) z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,

b) umożliwiających wegetację roślin;

12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 12, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt. 1 – 6 i 8;

13) dla działek budowlanych i budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, które nie spełniają:

a) któregośkolwiek z warunków, o których mowa w pkt. 1 – 7 – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

b) warunków, o których mowa w pkt. 6 i 10 – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją,

c) ustaleń o których mowa pkt. 1 dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania istniejących lokali usługowych na usługi, o których mowa w pkt.2

§ 9

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług zdrowia i pomocy społecznej**, oznaczonego symbolem **1MNW-UZ** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) teren zabudowy usługowej w zakresie usług zdrowia i pomocy społecznej;

2) w zabudowie o której mowa w **pkt.1, lit.a** dopuszcza się w wydzielonym w budynku mieszkalnym lokalu usługowym usługi w zakresie: zdrowia i pomocy społecznej, nauki, biurowe i administracji, rzemiosła za wyjątkiem naprawy pojazdów mechanicznych i lakiernictwa;

3) w zabudowie o której mowa w **pkt.1 lit.b**, dopuszcza się w budynku usługowym wydzielanie lokalu mieszkalnego;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30 %;

5) nadziemna intensywność zabudowy - min. 0,01, maks. 0,7;

- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 7) geometria dachów:
- a) budynków mieszkalnych i usługowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 42°, z dopuszczeniem dachów płaskich, dla części budynku o wysokości do maksymalnie 5,0 m, przy czym powierzchnia dachu płaskiego nie może przekroczyć 30 % zewnętrznego obrysu rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych - dowolna;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) budynku usługowego – 12,0 m,
 - b) budynku mieszkalnego – 9,0 m,
 - c) budynków innych niż wymienione w **lit. a i b**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5,0 m,
 - d) budowli – 14,0 m;
- 9) dla elewacji budynków ustala się:
- a) w zakresie materiałów - dopuszczenie stosowania wyłącznie: ceramiki, tynków, kamienia naturalnego, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła, stopów stali nierdzewnych, deski elewacyjnej za wyjątkiem deski wykonanej z polichlorku winylu (PCW), a także materiałów umożliwiających wegetację roślin,
 - b) w zakresie kolorystyki tynków - dopuszczenie stosowania wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w paletcie kolorów RAL, dla co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji:
 - odcieni beży o numerach: 1013, 1014, 1015,
 - odcieni szarości o numerach: 7001, 7004, 7005, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047,
 - odcieni bieli o numerach: 9001- 9003, 9010, 9016, 9018;
- 10) nakaz realizacji pokryć połaci dachowych dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym i antracytowym;
- 11) zakaz lokalizacji:
- a) budynków i garaży o elewacjach wykonanych z blachy falistej i trapezowej;
 - b) garaży w zespołach,
 - c) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów lub materiałów poza budynkami;
- 12) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków:
- a) z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
 - b) umożliwiających wegetację roślin;
- 13) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 12**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 7 i 9**;
- 14) dla działek budowlanych i budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, które nie spełniają:
- a) któregośkolwiek z warunków, o których mowa w **pkt. 1 – 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) warunków, o których mowa w **pkt. 7 i 10** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 10

Dla **terenu zieleni**, oznaczonego symbolem **1Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy dla:
 - a) wiat, obiektów małej architektury – 5,0 m,
 - b) budowli – 10,0 m;
- 4) zakaz zabudowy budynkami;
- 5) dopuszczenie realizacji ciągów pieszych, rowerowych i dróg przeciwpożarowych;
- 6) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 12, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt. 1 – 2.

Rozdział 3.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI ORAZ USTALENIA DOTYCZĄCE MINIMALNEJ LICZBY I SPOSOBU REALIZACJI MIEJSC DO PARKOWANIA

§ 11

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących dróg, w tym z ulicy Kolejowej, zlokalizowanej poza obszarem planu.
2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu **1MNW-UZ** poprzez drogę wewnętrzną na terenie oznaczonym symbolem **1MN**.
3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu **1MNW** poprzez drogę wewnętrzną na terenie oznaczonym symbolem **1MN**.
4. 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:
 - a) 1 miejsce do parkowania dla samochodów na każde 50 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
 - b) 1 stanowisko do parkowania dla rowerów na każde 50 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.
5. Nakaz bilansowania liczby miejsc parkingowych wyłącznie w granicach terenu inwestycji lub działki budowlanej.
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 (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 889), ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
 - 1) stanowisko – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 6-15;
 - 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 16-40;
 - 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 41-100;
 - 4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.
7. Ustala się następujące sposoby realizacji miejsc, o których mowa w ust. 4 i 6 w formie: parkingów i garaży podziemnych, terenowych, wbudowanych w budynki z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w Rozdziale 2.
8. W przypadku zmiany sposobu użytkowania istniejących w dniu wejścia planu w życie lokali użytkowych na inne funkcje usługowe w całym obszarze objętym planem – możliwość odstąpienia od nakazu zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów, wynikającego z ust. 4.

Rozdział 4.
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY
TECHNICZNEJ

§ 12

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 **bezprowodowej 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** – dopuszczenie dostaw z:
 - a) indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) odnawialnych źródeł energii,
 - c) sieci elektroenergetycznej,
 - d) sieci gazowej, w tym z istniejących sieci oznaczonych na mapie zasadniczej,
 - e) sieci ciepłowniczej;
- 8) 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;
- 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 bezprowodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
- 11) 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

§ 13

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

- 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
 - a) minimalnych 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) 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 (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 2025 r. poz. 647 z późn. zm.), na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **1MN, 1MNW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **1MNW-UZ** – jak dla terenów domów opieki społecznej.

Rozdział 6.

GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW

§ 14

Obszar objęty planem znajduje się w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego WK 373 „Kobiór-Pszczyna”.

Rozdział 7.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

§ 15

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami **1MN, 1MNW, 1MNW-UZ**:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 20%;
- 2) szerokość frontów działek – min. 16,0 m;
- 3) powierzchnia działek – min. 500 m².

2. Parametry scalenia i podziału nieruchomości, o których mowa w ust. 1, nie obowiązują dla działek wydzielonych pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, drogi, a także powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

3. W planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 8.

STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ JEDNORAZOWĄ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU

§ 16

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

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 18

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .../.../25

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 ulic: Kolejowej i Myśliwskiej w Tychach nie przewiduje swoimi ustaleniami realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy Miasta Tychy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .../.../25
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 (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

(Uchwała Nr/...../25)

do uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Kolejowej i Myśliwskiej w Tychach

Przyjęcie niniejszej uchwały kończy procedurę planistyczną rozpoczętą Uchwałą Nr V/88/24 Rady Miasta Tychy z dnia 26 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Kolejowej i Myśliwskiej w Tychach.

Powierzchnia obszaru objętego planem miejscowym stanowi około 6,2 ha.

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Kolejowej i Myśliwskiej jest wynikiem złożonego wniosku o usunięcie ustalonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego drogi wewnętrznej z uwagi na obsługę działek w stanie obecnym poprzez indywidualne dojazdy do posesji i brak potrzeby wydzielania i budowy drogi o symbolu 29KDW.

W obszarze objętym przystąpieniem do sporządzenia planu obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- dla obszaru położonego w rejonie ulic: Jaśkowickiej, Stoczniovców'70 i Bielskiej w Tychach - etap I (Uchwała Nr XXXVI/743/13 Rady Miasta Tychy z dnia 28 listopada 2013 r.),
- dla terenu położonego przy ulicy Kolejowej w Tychach (Uchwała Nr XLVIII/899/23 Rady Miasta Tychy z dnia 30 marca 2023 r.).

Sporządzany plan miejscowy generalnie sankcjonuje ustalone w wymienionych planach przeznaczenia terenów i dostosowuje zapisy do obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W 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:

MJ – obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

ZU – obszary zieleni o funkcji rekreacyjnej i sportowej.

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.

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. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), w odniesieniu do faktycznego zagospodarowania oraz uwarunkowań i kierunków rozwoju przestrzennego obszaru planu. W związku z powyższym w planie nie określono:

- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich obiektów lub obszarów,
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak takich przestrzeni,
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy - ze względu na brak takich uwarunkowań,
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby ustalania takiego zagospodarowania.

Katalog przeznaczenia terenów przyjętych w przedmiotowym dokumencie przedstawia się następująco:

- 1) **1MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **1MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

3) **1MNW-UZ** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług zdrowia i pomocy społecznej;

4) **1Z** – teren zieleni.

Dodatkowo w planie została wskazana istniejąca linia wysokiego napięcia 110 kV.

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

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 przeznaczeń oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, które ustalono biorąc pod uwagę istniejące zagospodarowanie terenu objętego planem i kontekst otoczenia.

Ustalona w planie nieprzekraczalna linia zabudowy, wzdłuż terenu drogi publicznej tj. ul. Kolejowej ma na celu kształtowanie harmonijnej linii zabudowy dotyczącej projektowanych i istniejących budynków.

W celu ochrony ładu przestrzennego i krajobrazu wprowadzono zapisy dotyczące kolorystyki elewacji i pokryć dachowych. Ustalono także 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).

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.

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. Wprowadzono zapis dopuszczający realizację dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii, a także dopuszczenie realizacji dachów umożliwiających vegetację roślin. Zakazano tworzenia nowych garaży w zespołach.

3) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Zabytki albo dobra kultury współczesnej nie występują w granicach opracowania planu miejscowego.

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,

-dopuszczenie realizacji pochylni dla niepełnosprawnych również poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustalonymi w planie,

-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, który wynika z głównego celu planu, tj. ujednolicenia przeznaczeń oraz racjonalnego i efektywnego wykorzystania przestrzeni z dostępem do infrastruktury technicznej oraz komunikacji i transportu publicznego.

6) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, organy opiniujące lub uzgadniające projekt planu w tym zakresie nie wniosły żadnych uwag.

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.

- ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zastosowaniem trybu postępowania uproszczonego zostało ogłoszone w prasie miejscowej, to jest tygodniku „Twoje Tychy” Nr 49/889 z 3 grudnia 2024 r., obwieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Tychy od 3 grudnia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r., a także poprzez ogłoszenie na stronie internetowej Urzędu Miasta Tychy.

- zawiadomienie o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego ogłoszone w prasie miejscowej, to jest tygodniku „Twoje Tychy” Nr 15/908 z 15 kwietnia 2025 r., obwieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Tychy od 15 kwietnia 2025 r. do 6 maja 2025 r., a także poprzez ogłoszenie na stronie internetowej Urzędu Miasta Tychy.

- konsultacje społeczne projektu planu miejscowego, z dyżurem projektanta w dniach od 27 maja 2025 r. do 24 czerwca 2025 r., spotkaniem otwartym które odbyło się w siedzibie Urzędu Miasta Tychy 5 czerwca 2025 r., a także możliwością składania uwag od 27 maja 2025 r. do 24 czerwca 2025 r.

Informacje o konsultacjach społecznych projektu planu miejscowego rozpowszechniane były między innymi poprzez ogłoszenie prasowe w tygodniku „Twoje Tychy”, ogłoszenie zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej (bip.umtychy.pl), stronie internetowej Urzędu Miasta Tychy (umtychy.pl) oraz na urzędowej tablicy ogłoszeń.

Trzy pisma z uwagami dotyczące tego planu, które zostały złożone w ramach wyłożenia do publicznego wglądu, zostały rozpatrzone w Raporcie z przeprowadzonych konsultacji społecznych. Raport 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.

W bezpośrednim otoczeniu planu miejscowego głównym elementem istniejącej sieci drogowej jest ulica Kolejowa, łącząca się z ul. Myśliwską, zlokalizowana poza obszarem planu. Zagwarantowany jest dostęp do transportu zbiorowego (przystanki autobusowe przy ul. Borowej i Nowej), zapewniający

powiązania komunikacyjne w skali lokalnej i ponadlokalnej. Wyznaczone w planie tereny zabudowy posiadają dostęp do infrastruktury technicznej.

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Kolejowej i Myśliwskiej 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.

Uchwała Nr LVIII/1097/24 Rady Miasta Tychy z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tychy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, która uwzględnia wyniki Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Tychy w okresie od czerwca 2018 r. do czerwca 2023 r. wraz z oceną aktualności dokumentów planistycznych wskazała, że wymieniona we wstępie uzasadnienia Uchwała nr XXXVI/743/13 Rady Miasta Tychy z dnia 28 listopada 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Jaśkowickiej, Stoczniewców'70 i Bielskiej w Tychach - etap I (Dz. Urz. Woj. Śl. z dnia 10 grudnia 2013 r., poz. 7445) jest aktualna.