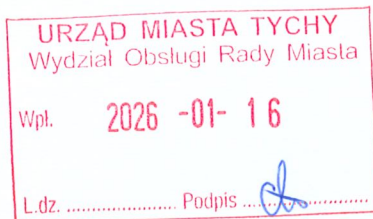




Urząd Miasta
Tychy

WYDZIAŁ PLANOWANIA
PRZESTRZENNEGO I URBANISTYKI



Tychy, 5 stycznia 2026 r.

Sprawa:

DUR.0015.2.9.2025.KGPI

Pani

Magdalena Łuka

Przewodnicząca Komisji Gospodarki
Przestrzennej i Infrastruktury
poprzez
Wydział Obsługi Rady Miasta Tychy
w miejscu

Nawiązując do planu pracy Komisji na posiedzeniu w dniu 26 stycznia br., informuję, że rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Śląskiego z dnia 1 grudnia 2025 r. stwierdzające nieważność Uchwały Nr XVI/299/25 Rady Miasta Tychy z dnia 30 października 2025 r. w sprawie planu ogólnego miasta Tychy dotyczyło kwestii formalno-prawnych, w tym sposobu określenia wskaźników urbanistycznych oraz wyznaczenia stref planistycznych i odnosiło się do około 10 ha, co stanowi ok. 0,12% powierzchni naszej gminy.

W konsekwencji rozstrzygnięcia wprowadzono zmiany do projektu, mające na celu:

- ograniczenie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową i zagrodową na pow. ok. 6 ha;
- podniesienie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla wskazanych w rozstrzygnięciu stref usługowych, strefy zieleni i rekreacji oraz strefy cmentarza, na pow. ok. 4 ha.

Zmiany te przedstawione zostały na schematach mapowych w załączniku do niniejszego pisma.

W związku z powyższym ponowiono również konsultacje społeczne, aby unaocznić mieszkańcom wprowadzone zmiany.

NACZELNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego
i Urbanistyki

mgr inż. arch. Magdalena Zdebel

Załącznik:

Schemat zmian wprowadzonych do projektu planu ogólnego;

Otrzymują:

1. Adresat;
2. GWP a/a.

Urząd Miasta Tychy

al. Niepodległości 49, 43-100 Tychy, NIP: 646 00 13 450, REGON: 276255507
poczta@umtychy.pl, www.umtychy.pl, tel. 32 776 33 33

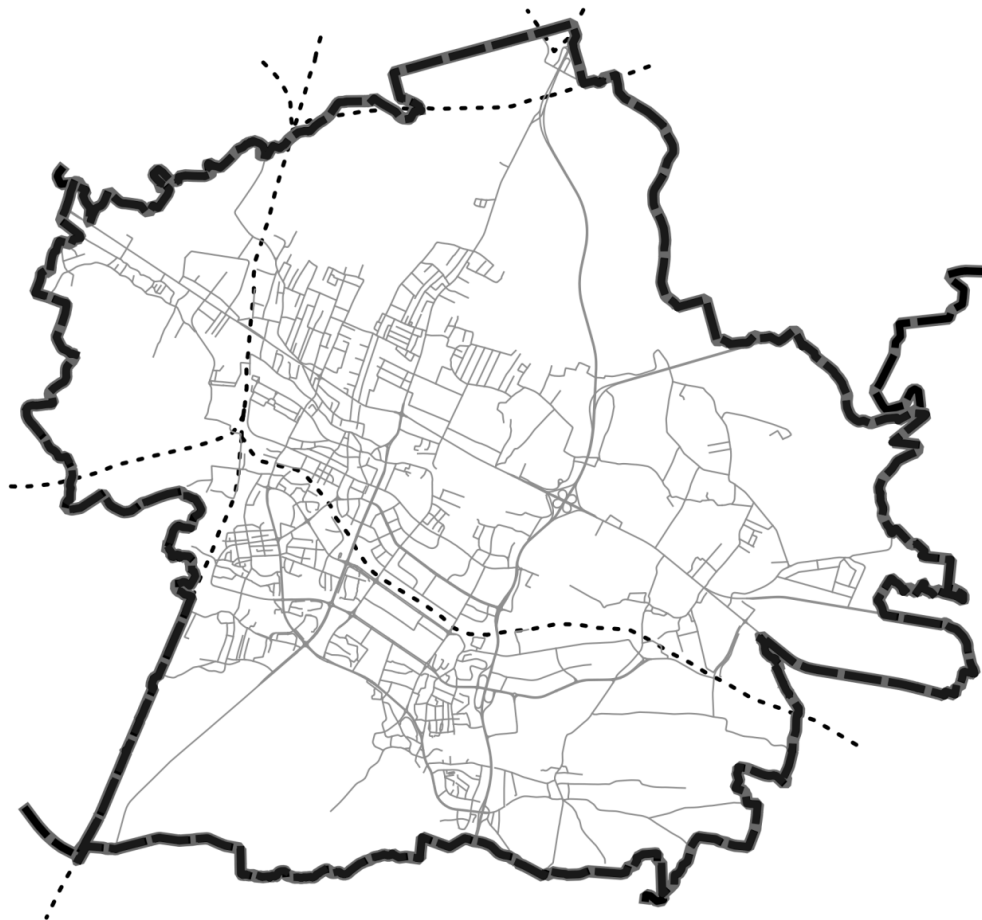
 lat miasta
TYCHY



Urząd Miasta
Tychy

Plan ogólny miasta Tychy

Konsekwencje rozstrzygnięcia
oraz kolejne etapy procedury



ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE IFIII.4131.1.118.2025

- Określenie stref z zabudową mieszkaniową na fragmentach stref 10SJ, 20SJ, 34SJ, 124SJ, 16SW, 37SW, 4SZ, 6SZ, 7SZ, 12SZ, 24SZ, 31SZ i 34SZ
- Określenie zbyt niskiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla stref 7SU, 92SU, 42SU, 70SU, 46SU, 47SU, 9SC i 72SN

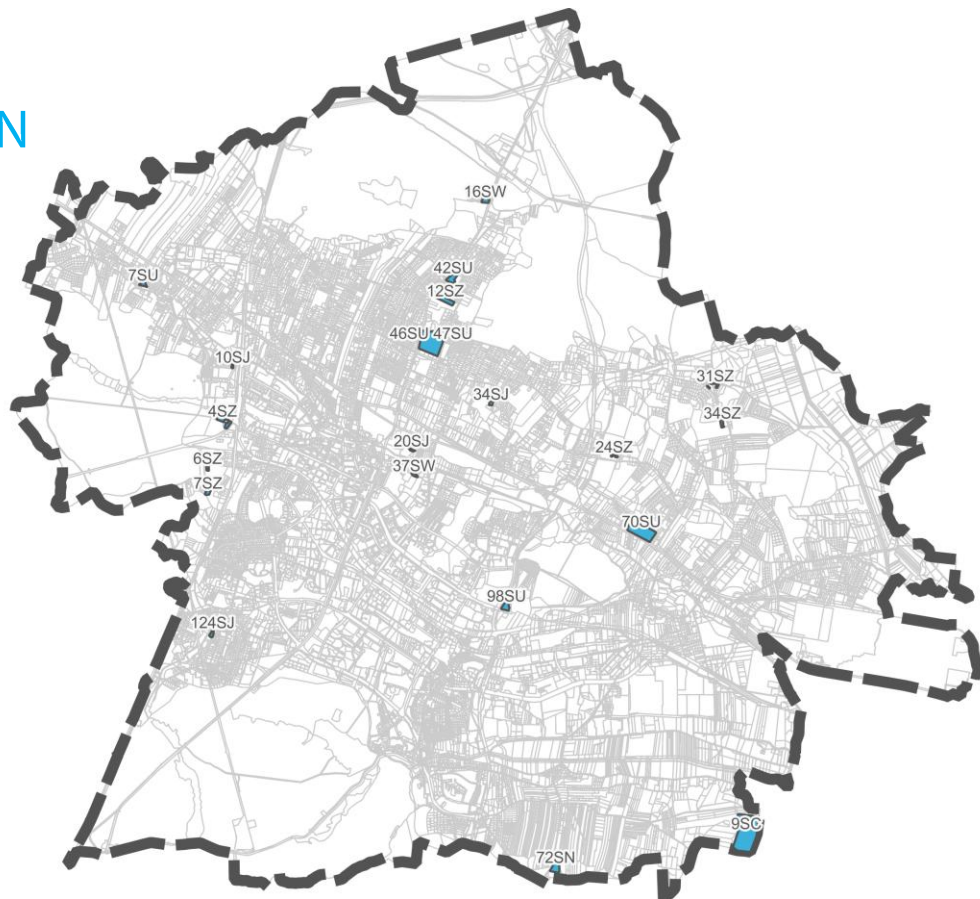
W konsekwencji pomniejszono strefy z zabudową mieszkaniową o 6 ha w tym:

- Stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o 0,9 ha
- Stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o 1,2 ha
- Stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową o 3,9 ha

Podniesiono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla wskazanych w rozstrzygnięciu stref usługowych, strefy zieleni i rekreacji oraz strefy cmentarza, na pow. ok. 4 ha.

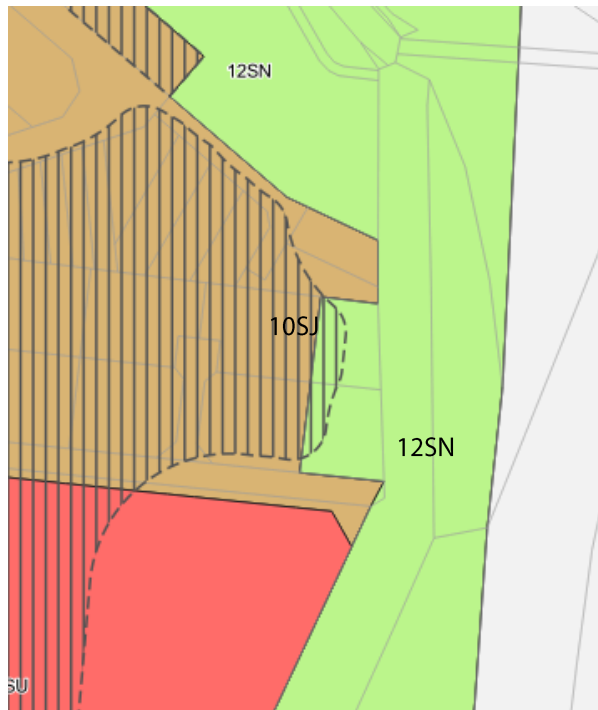
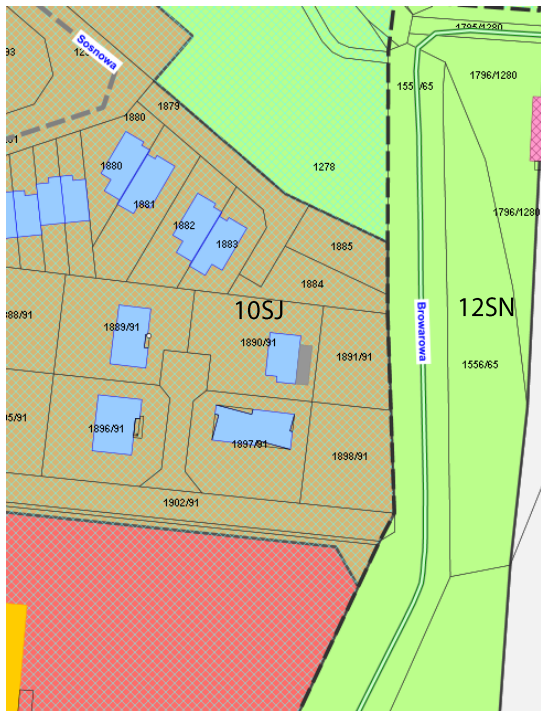
Zmiany wprowadzono na około 10 ha, co stanowi ok. 0,12% powierzchni naszej gminy.

LOKALIZACJA ZMIAN



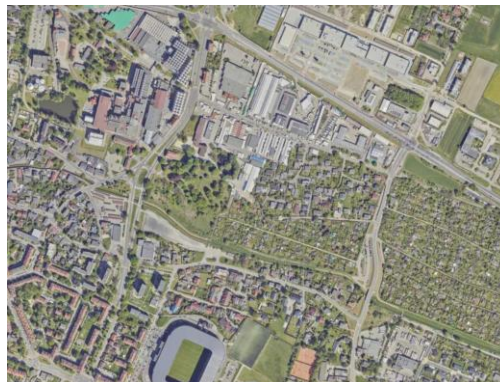
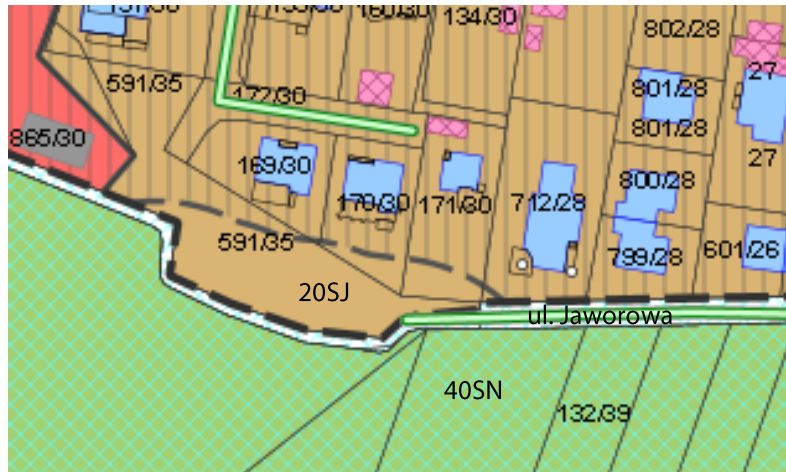
Dotyczy dzielnicy Wilkowyje, w rejonie ul. Browarowej i ul. Sosnowej

Objęcie fragmentu strefy 10SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) strefą 12SN (strefa zieleni i rekreacji) bez możliwości zabudowy mieszkaniowej



Dotyczy dzielnicy Stare Tychy, w rejonie ul. Kasztanowej i ul. Jaworowej

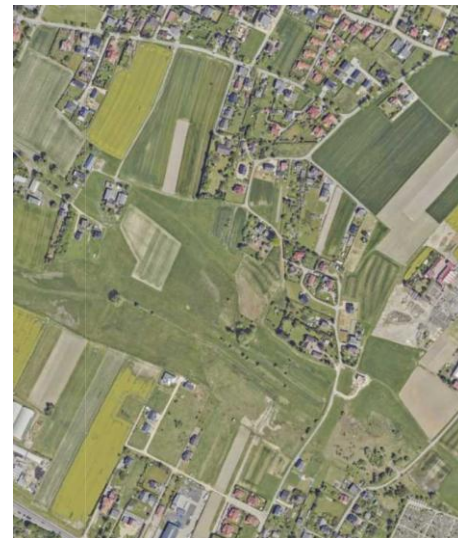
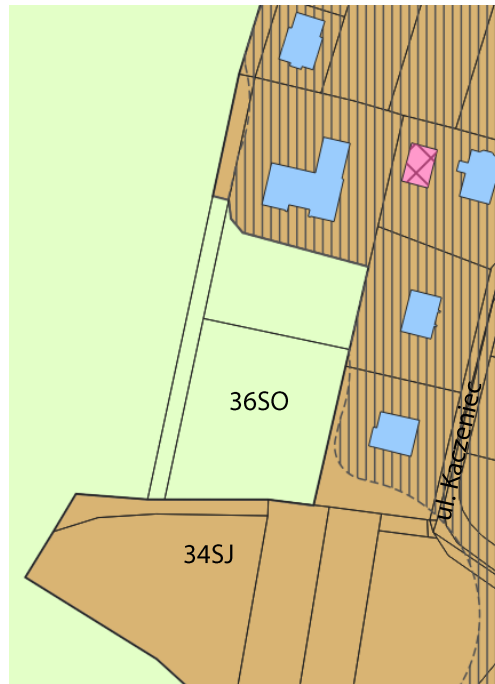
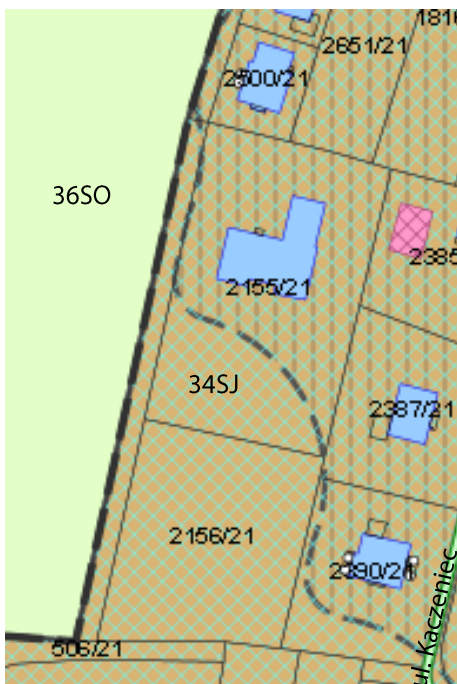
Objęcie fragmentu strefy **20SJ** (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) strefą **40SN** (strefa zieleni i rekreacji) bez możliwości zabudowy mieszkaniowej



Dotyczy dzielnicy Wartogłowiec, w rejonie ul. Kaczeniec

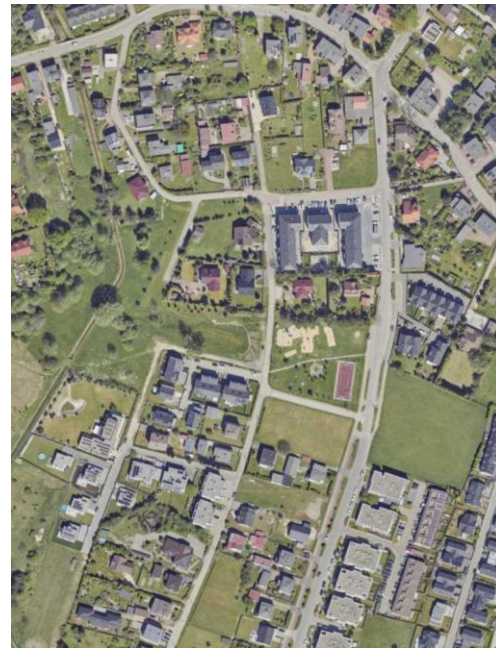
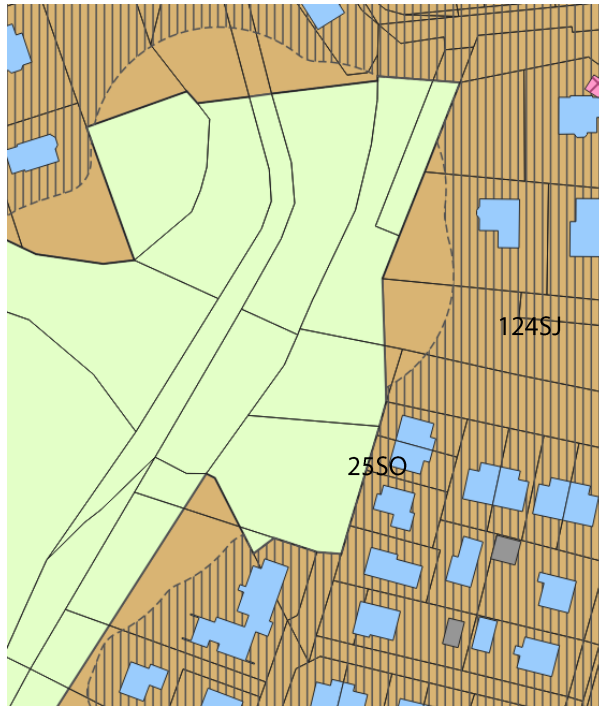
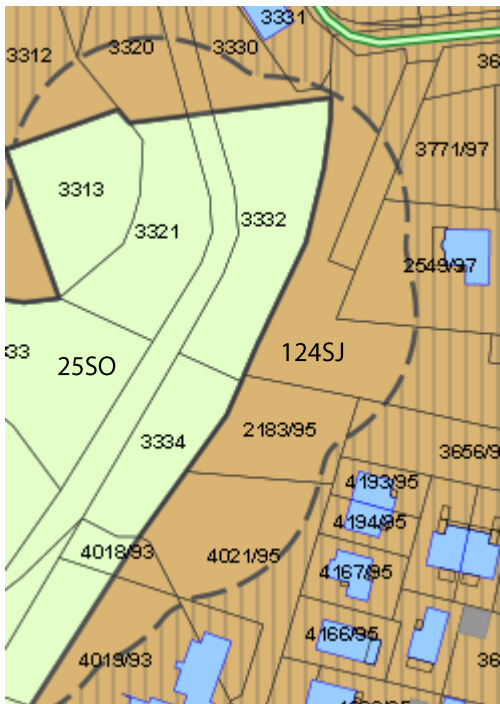
Objęcie fragmentu strefy 34SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) strefą 36SO (strefa otwarta) bez możliwości zabudowy mieszkaniowej

Okolice ul. Zwierzynieckiej



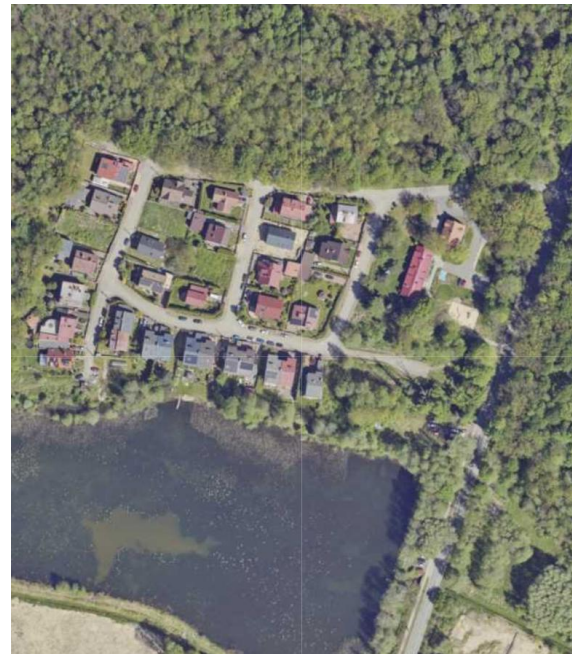
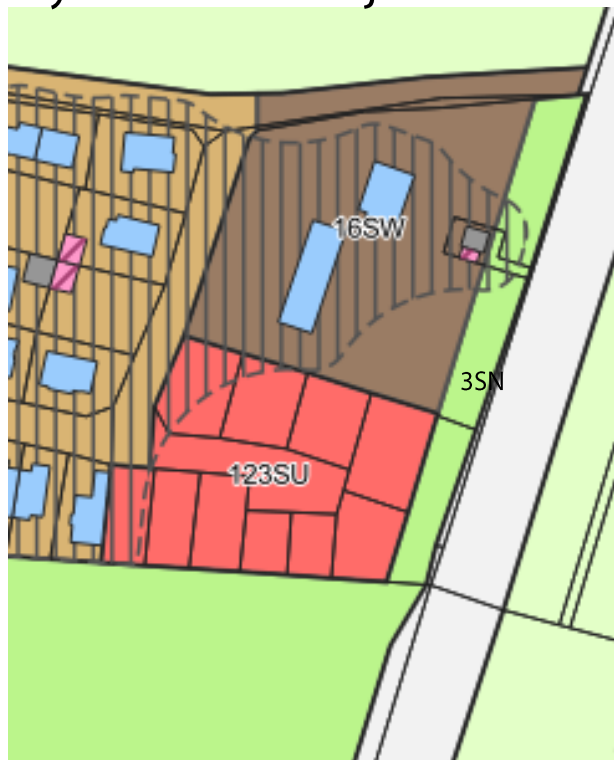
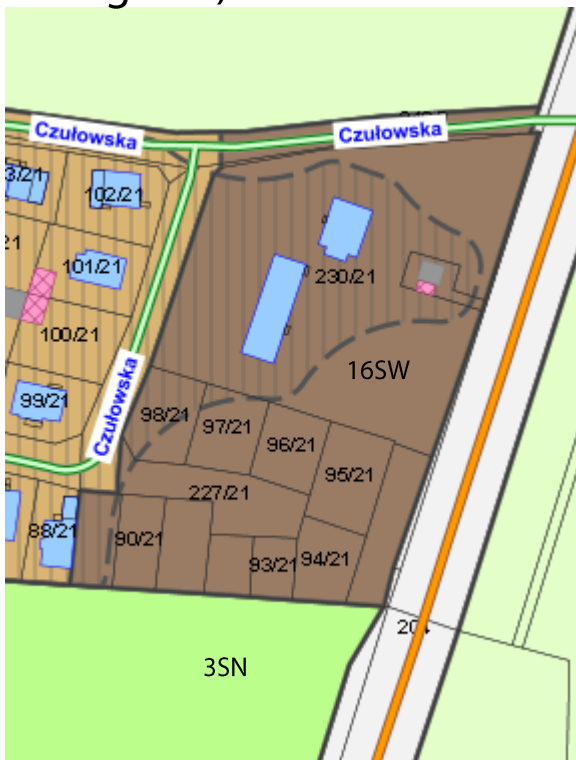
Dotyczy dzielnicy Żwaków, w rejonie ul. Zgody

Objęcie fragmentu strefy **124SJ** (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) strefą **25SO** (strefa otwarta) bez możliwości zabudowy mieszkaniowej



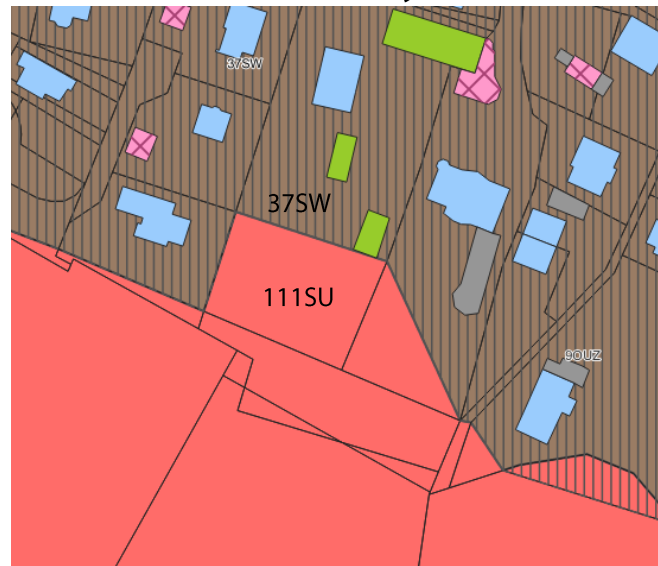
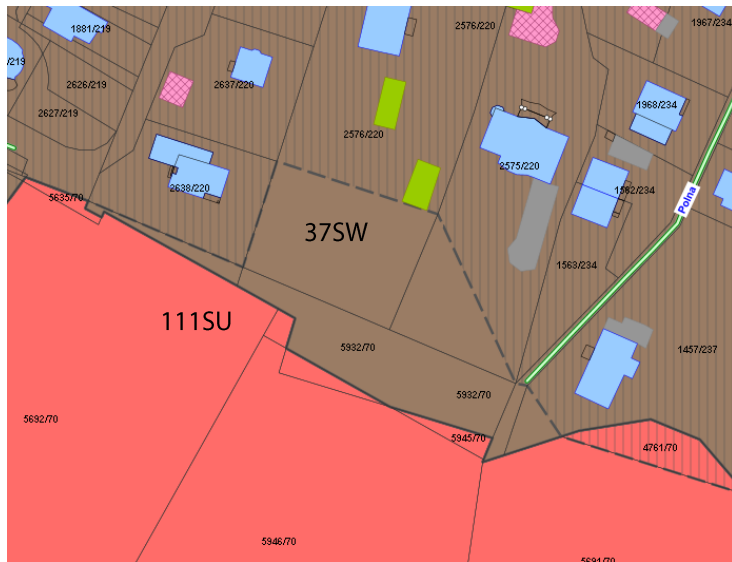
Dotyczy dzielnicy Czułów, w rejonie ul. Czułowskiej i ul. Katowickiej

Objęcie fragmentu strefy 16SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną) strefą 3SN (strefa zieleni i rekreacji) oraz wprowadzenie strefy 123SU (strefa usługowa) bez możliwości zabudowy mieszkaniowej



Dotyczy dzielnicy Stare Tychy, w rejonie ul. Starokościelnej

Objęcie fragmentu strefy **37SW** (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną) strefą **111SU** (strefa usługowa) bez możliwości zabudowy mieszkaniowej



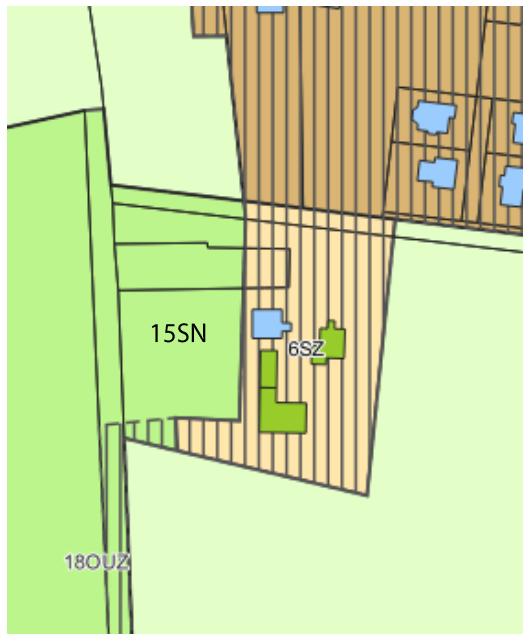
Dotyczy dzielnicy Glinka, w rejonie ul. Stawowej

Objęcie fragmentu strefy 4SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową)
strefą 14SO (strefa otwarta) bez możliwości zabudowy mieszkaniowej



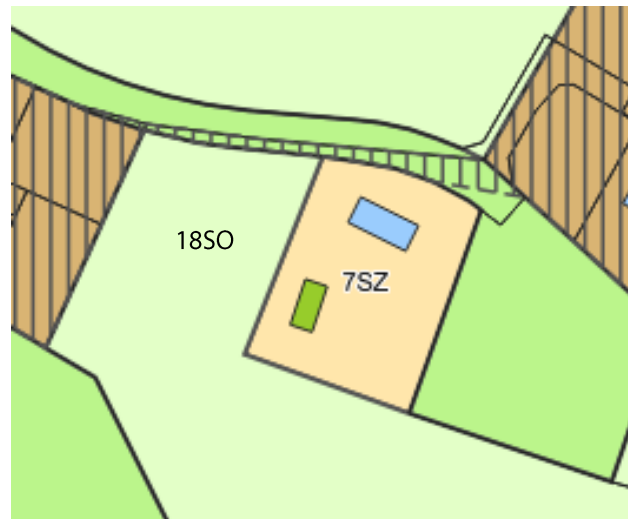
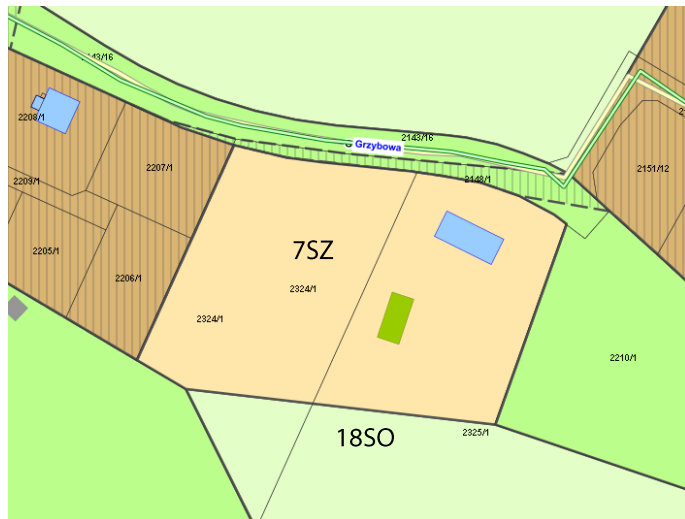
Dotyczy dzielnicy Glinka, w rejonie ul. Malinowej

Objęcie fragmentu strefy **6SZ** (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową)
strefą **15SN** (strefa zieleni i rekreacji) bez możliwości zabudowy mieszkaniowej



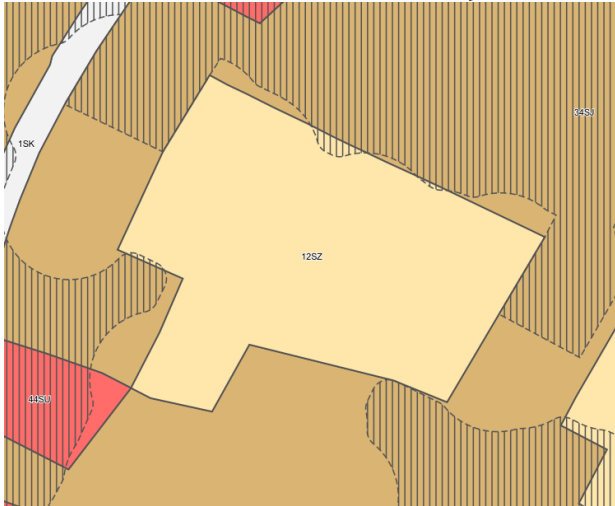
Dotyczy dzielnicy Glinka, w rejonie ul. Grzybowej

Objęcie fragmentu strefy **7SZ** (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową)
strefą **18SO** (strefa otwarta) bez możliwości zabudowy mieszkaniowej



Dotyczy dzielnicy Czułów, w rejonie ul. Katowickiej i ul. Grabowej

Objęcie fragmentu strefy **12SZ** (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową)
strefą **79SN** (strefa zieleni i rekreacji) bez możliwości zabudowy mieszkaniowej



Dotyczy dzielnicy Wartogłowiec, w rejonie ul. Goździków

Objęcie fragmentu strefy **24SZ** (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową)
strefą **45SO** (strefa otwarta) bez możliwości zabudowy mieszkaniowej



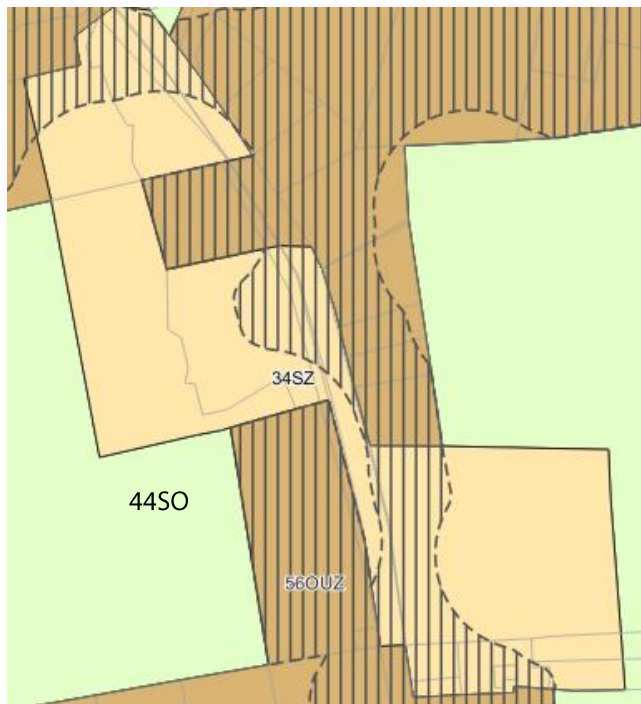
Dotyczy dzielnicy Jarosławice, Urbanowice, Wygorzele, w rejonie ul. Jarosławickiej

Objęcie fragmentu strefy **31SZ** (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową)
strefą **45SO** (strefa otwarta) oraz wprowadzenie strefy **48SO** (strefa otwarta)
bez możliwości zabudowy mieszkaniowej



Dotyczy dzielnicy Jarosławice, Urbanowice, Wygorzele, w rejonie ul. Jarosławickiej

Objęcie fragmentu strefy **34SZ** (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową) strefą **44SO** (strefa otwarta) bez możliwości zabudowy mieszkaniowej, w wyniku rozdzielenia strefy powstała nowa strefa **67SZ** (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową)



Skorygowano wskaźniki, które przyjęto w planie ogólnym zgodnie z ustaleniami w obowiązujących planach miejscowych:

Dotyczy dzielnicy Wilkowyje, w rejonie ul. Wilczej i ul. Wilkowskiej

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla strefy **7SU** (strefa usługowa) z 25% na 30%

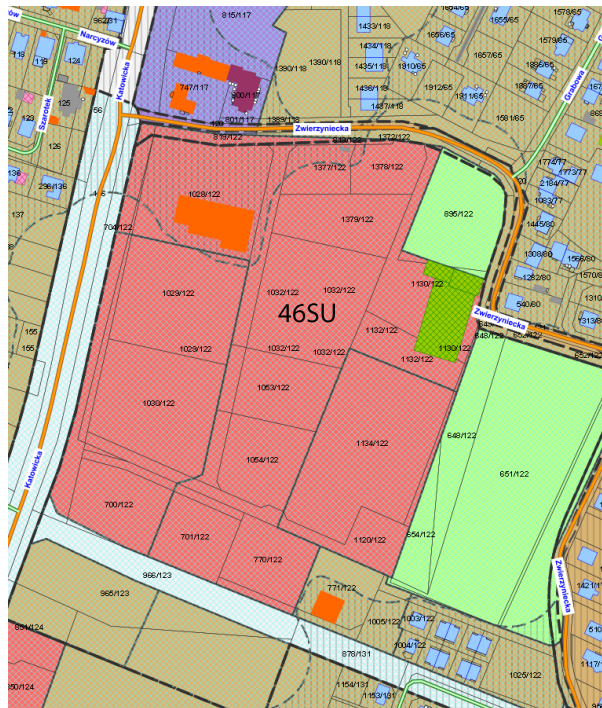


Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla stref 42SU (strefa usługowa) z 20% na 30%



Dotyczy dzielnicy Czułów, w rejonie ul. Katowickiej i ul. Zwierzyńskiej

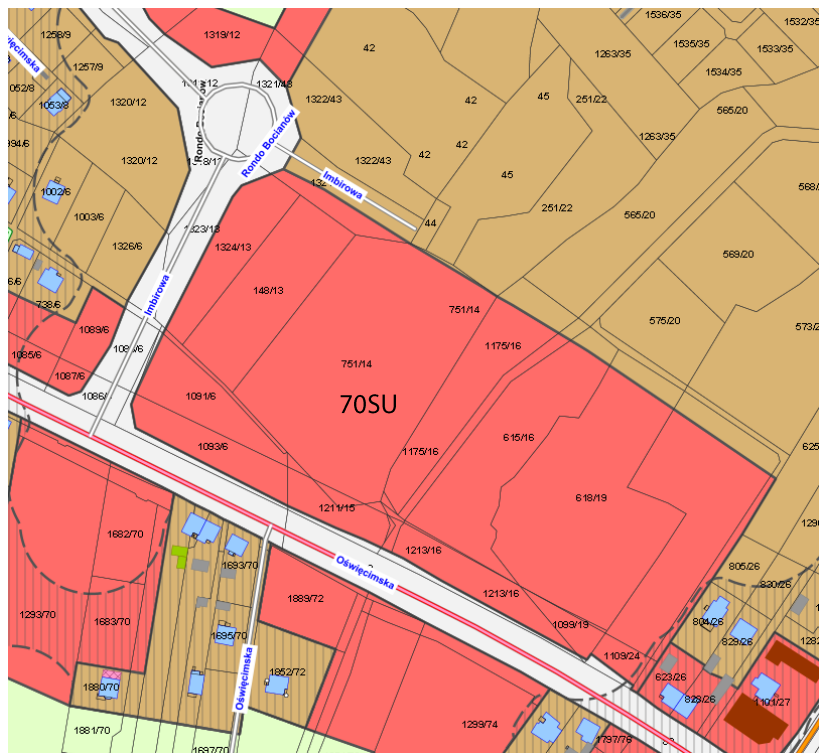
Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla stref **46SU** (strefa usługowa) z 20% na 30%



Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla stref 47SU (strefa usługowa) z 15% na 30%

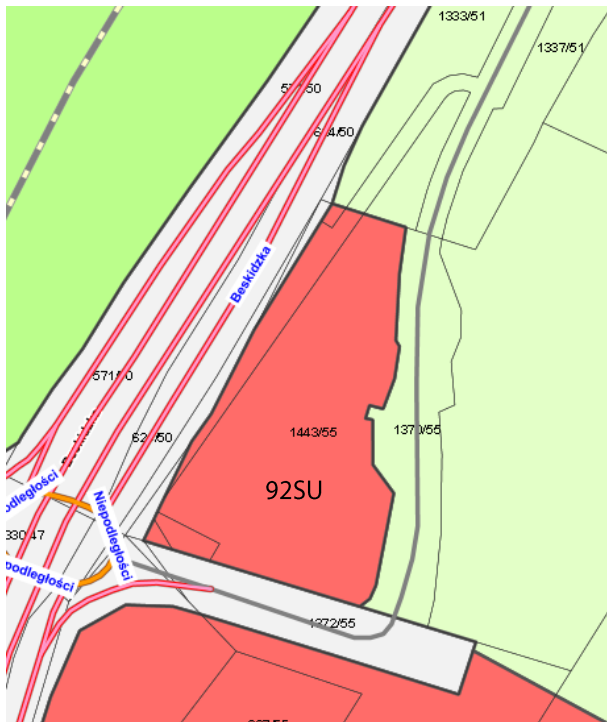


Dotyczy dzielnicy Jarosławice, Urbanowice, Wygorzele, w rejonie ul. Imbirowej, ul. Oświęcimskiej i ul. Długiej
Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla stref 70SU (strefa usługowa) z 20% na 30%



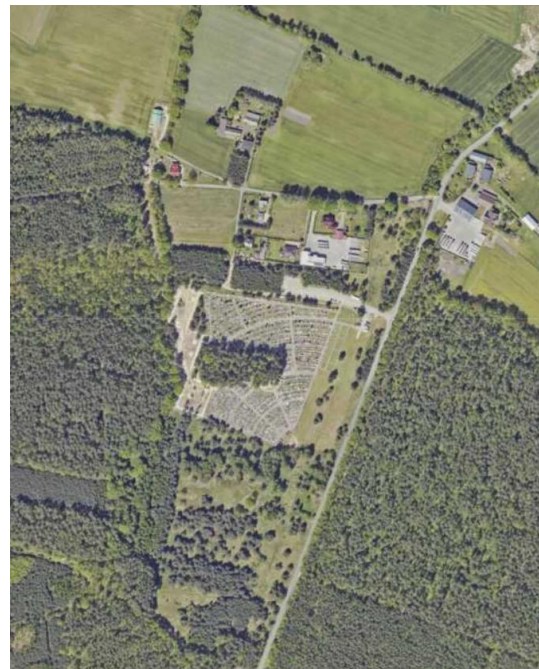
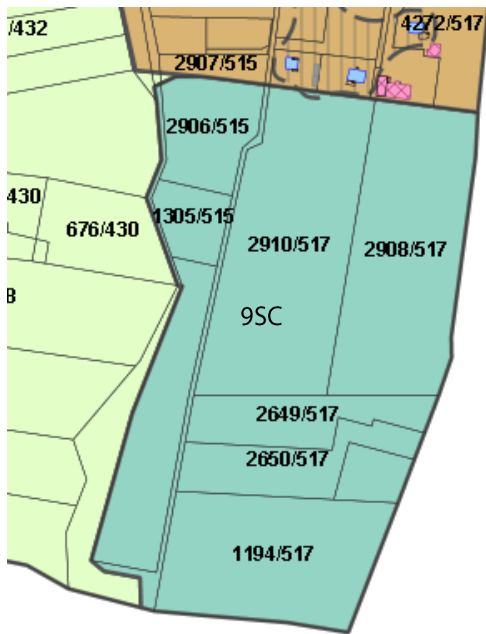
Dotyczy Osiedla Felicja, w rejonie ul. Beskidzkiej

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla stref **92SU** (strefa usługowa) z 25% na 30%



Dotyczy dzielnicy Cielmice, w rejonie ul. Barwnej

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla stref 9SC (strefa cmentarzy) z 5% na 30%



Dotyczy dzielnicy Cielmice, w rejonie ul. Jedności

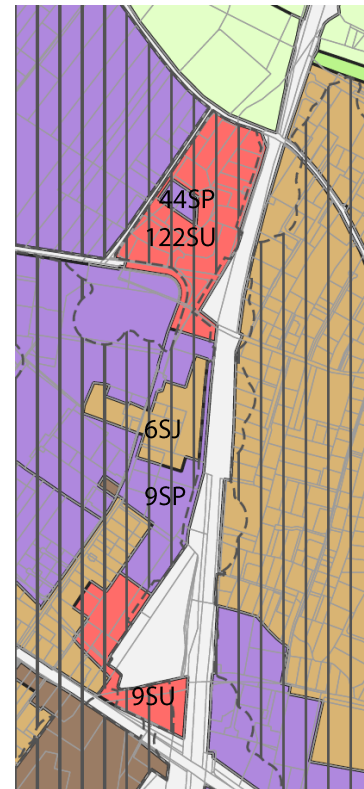
Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla stref **72SN** (strefa zieleni i rekreacji)
z 40% na 50%



Autopoprawka na skutek
częściowego uwzględnienia
uwagi mieszkańców północnej
części osiedla Wilkowyje

zmiana granic stref
planistycznych 6SJ, 9SU, 9SP

wprowadzenie stref
planistycznych 122SU, 44SP



Legenda:

STREFY PLANISTYCZNE

	Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] ¹⁾
				podstawowy ²⁾	dodatkowy ²⁾	
STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ	1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ	2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ	3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
STREFA USŁUGOWA	4	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO	5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
STREFA GOSPODARCZA	6	SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20

Legenda:

STREFY PLANISTYCZNE

STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ	7	SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
STREFA INFRASTRUKTURALNA	8	SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
STREFA ZIELENI I REKREACJI	9	SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50
STREFA CMENTARZY	10	SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
STREFA OTWARTA	12	SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	-
STREFA KOMUNIKACYJNA	13	SK	strefa komunikacyjna ⁴⁾	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-

ETAPY PROWADZENIA PRAC PLANISTYCZNYCH PO ROZSTRZYGNIĘCIU

- Wprowadzenie zmian – Grudzień 2025
- **Konsultacje społeczne :**
 - zbieranie uwag od 2 stycznia do 30 stycznia 2026 r.
 - spotkania otwarte:
 - 13 stycznia (wtorek), godz. 16:00
 - 22 stycznia (czwartek), godz. 17:00
 - dyżury projektanta:
 - 8 stycznia (czwartek)
 - 29 stycznia (czwartek) 2026 r.
 - przez cały czas trwania konsultacji każdy może uzyskać wyczerpujące informacje na temat wprowadzonych zmian: w Wydziale Planowania Przestrzennego i Urbanistyki, pod numerem tel. 327763701 oraz poprzez pocztę elektroniczną urbanistyka@umtychy.pl
- Analiza i rozstrzygnięcie uwag – sporządzenie raportu z konsultacji
- Powtórne przyjęcie planu przez Radę Miasta Tychy

Dziękuję za uwagę