

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA TYCHY

z dnia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego
w rejonie ulic: Beskidzkiej, Imbirowej i Oświęcimskiej 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 (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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: Beskidzkiej, Imbirowej i Oświęcimskiej w Tychach jest zgodny z ustaleniami obowiązującego „Planu ogólnego miasta Tychy”, przyjętego Uchwałą Nr XX/362/26 Rady Miasta Tychy z dnia 26 marca 2026 r. (Dz. Urz. Woj. Ślą. z dnia 8 kwietnia 2026 r., poz. 2258),

i uchwała

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej, Imbirowej i Oświęcimskiej 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. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) Rozdział 7. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 8) Rozdział 8. Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 4, 5, 7, 9, 11 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., 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 z „Planu ogólnego Miasta Tychy” w skali 1 : 10 000 z oznaczeniem granic obszaru planu.
2. Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
3. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3

Plan, w granicach określonych na rysunku planu, obejmuje obszar o powierzchni około 8,6 ha i stanowi realizację Uchwały Nr II/27/24 Rady Miasta Tychy z dnia 23 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej, Imbirowej i Oświęcimskiej w Tychach.

§ 4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) obowiązujące stanowiące ustalenia planu:
 - a) granice obszaru planu,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów - zgodnie z § 6 i oznaczeniem na rysunku planu,
 - e) strefa (szi) – lokalizacji zieleni izolacyjnej;
- 2) informacyjne – wodociąg magistralny Ø1600 mm.

§ 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 miejscowego nie wynika inaczej: podziemnych obiektów budowlanych lub ich części, obiektów liniowych, uzbrojenia terenu, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, miejsc postojowych, o ile z ustaleń szczegółowych planu miejscowego nie wynika inaczej;
- 4) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 5) **wysokość obiektów budowlanych** – różnica pomiędzy wysokością:
 - a) najwyżej położonego punktu budynku wraz z instalacjami lub urządzeniami budowlanymi i technicznymi, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
 - b) najwyżej położonego punktu budowli wraz z instalacjami i urządzeniami budowlanymi, a najniżej położonego punktu budowli w stosunku do poziomu terenu;
- 6) **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, zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;

7) **zieleń izolacyjna** – zwarta zieleń kształtowana wielopiętrowo, stanowiąca izolację wizualną oraz funkcjonalną, w tym zieleń wysoka oraz zimozielona, z dopuszczeniem obiektów budowlanych służących ochronie przed hałasem oraz podziemnego uzbrojenia terenu.

§ 6

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

- 1) **1U-P** – teren usług lub produkcji;
- 2) **1U, 2U** – tereny usług;
- 3) **1KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 4) **1KDL** – teren drogi lokalnej.

Rozdział 2.

PRZEZNACZENIE TERENÓW, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY, WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW, ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

§ 7

Dla **terenu usług lub produkcji**, oznaczonego symbolem **1U-P**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa usługowa, z wykluczeniem:

- usług handlu wielkopowierzchniowego,
- usług zdrowia i pomocy społecznej,
- usług nauki,
- usług edukacji,
- usług rekreacji,

b) zabudowa produkcyjna, z wykluczeniem:

- elektrowni wiatrowej,
- składów i magazynów,
- przemysłu portowego;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%;

4) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 1,2;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

6) geometria dachów – dachy płaskie;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków usługowych, produkcyjnych – 13,0 m,

b) budynków biurowych – 16,0 m,

c) budynków innych niż wymienione w lit. a, b – 6,0 m,

d) budowli – 16,0 m;

8) wysokość obiektów budowlanych – maks. 21,0 m, w tym wysokość wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 6,0 m;

9) dopuszczenie realizacji dachów lub elewacji budynków:

a) z zastosowaniem instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego,

b) umożliwiających wegetację roślin;

10) zakaz lokalizacji:

- a) miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów, towarów albo surowców sypkich lub pyłących poza budynkami,
 - b) doków załadunkowych, ramp rozładunkowych, placów manewrowych dla pojazdów ciężarowych, a także zewnętrznych urządzeń instalacji wentylacyjnych, klimatyzacyjnych i chłodniczych od strony wschodniej
 - c) zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) inwestycji lub zakładów, o których mowa w **§ 13 pkt 2**;
- 11) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 12**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt **1 - 6**.

§ 8

Dla **terenów usług**, oznaczonych symbolami **1U, 2U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa, z wykluczeniem:
 - a) usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 1,2;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla terenu o symbolu 1U – 15%,
 - b) dla terenu o symbolu 2U – 20%;
- 6) geometria dachów – dachy płaskie;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla terenu o symbolu 1U:
 - budynków usługowych – 13,0 m,
 - budynków biurowych – 16,0 m,
 - budynków innych niż wymienione w tiret pierwsze lub drugie – 6,0 m,
 - budowli – 16,0 m,
 - b) dla terenu o symbolu 2U:
 - budynków – 12,0 m,
 - budowli – 12,0 m;
- 8) wysokość obiektów budowlanych – maks. 21,0 m, w tym wysokość wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 6,0 m;
- 9) dopuszczenie realizacji dachów lub elewacji budynków:
 - a) z zastosowaniem instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego,
 - b) umożliwiających wegetację roślin;
- 10) w strefie (**szi**), oznaczonej na rysunku planu, nakaz urządzenia zieleni izolacyjnej;
- 11) zakaz lokalizacji:
 - a) miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów, towarów albo surowców sypkich lub pyłących poza budynkami,
 - b) lokalizacji inwestycji lub zakładów, o których mowa w **§ 13 pkt 2**;

12) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 12, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 - 6.

§ 9

Dla **terenu drogi zbiorczej**, oznaczonego symbolem **1KDZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 22,0 m do 30,0 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m.

§ 10

Dla **terenu drogi lokalnej**, oznaczonego symbolem **1KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 21,5 m do 27,5 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m.

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 terenów o symbolach **1U-P**, **1U**, **2U**, z terenów dróg publicznych o symbolach: **1KDZ**, **1KDL**.

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

1) dla usług biurowych i administracji:

- a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 40 m² powierzchni użytkowej,
- b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 100 m² powierzchni użytkowej;

2) dla handlu:

- a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 50 m² powierzchni handlowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
- b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m² powierzchni handlowej lecz nie mniej niż 2 miejsca;

3) dla składów i magazynów:

- a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 200 m² powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 2 stanowiska pracy,
- b) 1 miejsce parkingowe dla samochodów realizujących dostawy na każde 500 m² powierzchni użytkowej,
- c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 4 stanowiska pracy;

4) dla produkcji:

- a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 4 stanowiska pracy,
- b) 1 miejsce parkingowe dla samochodów realizujących dostawy na każde 2000 m² powierzchni użytkowej,
- c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 40 stanowisk pracy;

- 5) dla pozostałych usług – 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m² powierzchni użytkowej.
3. Poza drogami publicznymi, strefami ruchu lub strefami zamieszkania, o których mowa w art. 12a Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 889), ustala się nakaz zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
- 1) 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.
4. Miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w **ust. 3**, należy wyznaczać w ramach ogólnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów, dla których minimalne wskaźniki ustalono w **ust. 2**.
5. Ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania, o których mowa w **ust. 2 i 3**, w formie: parkingów terenowych, podziemnych, wielopoziomowych naziemnych, wbudowanych w budynki, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w **Rozdziale 2**.

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 infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych;
- 2) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 3) w zakresie **bezprowodowej łączności publicznej** – dopuszczenie lokalizacji wyłącznie urządzeń technicznych wraz z konstrukcją wsporczą na dachach budynków;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom – dostawy wody z sieci wodociągowej, a w szczególności z istniejącego wodociągu woA150, oznaczonego 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 kanału sanitarnego: ks300, oznaczonego na mapie zasadniczej;
- 6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** – zagospodarowanie całości lub części wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych, z dopuszczeniem odprowadzania do terenów wód powierzchniowych śródlądowych oraz istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, w tym do istniejących kanałów oznaczonych na mapie zasadniczej, z zastrzeżeniem odpowiedniego zabezpieczenia przed odprowadzeniem wód o 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, w tym układów hybrydowych,
 - c) zdalaczynnej sieci ciepłowniczej;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dopuszczenie dostaw z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym z:
 - a) sieci elektroenergetycznej, w tym linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, oznaczonych na mapie zasadniczej,
 - b) odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych;

9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, w tym z istniejącego gazociągu gs 63, oznaczonego 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** – nakaz postępowania z:

a) 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) odpadami zgodnie z Ustawą z 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r., poz. 1587 z późn. zm.).

Rozdział 5.

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

§ 13

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:

a) minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w **Rozdziale 2**,

b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzania wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **Rozdziale 4**;

2) zakazuje się lokalizacji:

a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019, poz. 1839 z późn. zm.),

b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019, poz. 1839 z późn. zm.) takich jak:

- instalacje do zgazowania, odgazowania lub upłynniania węgla lub łupku bitumicznego, lub instalacje do wytwarzania smarów z ropy naftowej,

- instalacje do brykietowania węgla kamiennego lub brunatnego,

- elektrownie konwencjonalne, elektrociepłownie lub inne instalacje do spalania paliw w rozumieniu § 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Klimatu z dnia 24 września 2020 r. w sprawie standardów emisyjnych dla niektórych rodzajów instalacji, źródeł spalania paliw oraz urządzeń spalania lub współspalania odpadów z wyłączeniem odpadów niebędących biomasą w rozumieniu § 2 pkt 1 tego Rozporządzenia, w celu wytwarzania energii elektrycznej lub ciepłej, inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 3, o mocy cieplnej rozumianej jako ilość energii wprowadzonej w paliwie do instalacji w jednostce czasu przy nominalnym obciążeniu tych instalacji, nie mniejszej niż 25 MW, a przy stosowaniu paliwa stałego - nie mniejszej niż 10 MW,

- instalacje do prażenia i spiekania rud żelaza,

- instalacje do obróbki metali żelaznych: kuźnie, odlewnie, walcownie, ciągarnie i instalacje do nakładania powłok metalicznych,

- instalacje do wtórnego wytopu metali nieżelaznych lub ich stopów, w tym oczyszczania, odlewania lub przetwarzania metali z odzysku,

- instalacje do powierzchniowej obróbki substancji, przedmiotów lub produktów z zastosowaniem rozpuszczalników organicznych,

- instalacje do produkcji klinkieru cementowego,

- instalacje do produkcji mas bitumicznych,

- instalacje do produkcji wyrobów ceramicznych za pomocą wypalania mające zdolność produkcyjną nie mniejszą niż 50 t na rok,
- instalacje do garbowania lub uszlachetniania skór,
- instalacje do przesyłu: ropy naftowej, produktów naftowych, substancji rozumianych jako pierwiastek chemiczny lub jego związki w stanie, w jakim występują w przyrodzie lub zostają uzyskane za pomocą procesu produkcyjnego, z wszelkimi dodatkami wymaganymi do zachowania ich trwałości oraz wszelkimi zanieczyszczeniami powstałymi w wyniku zastosowanego procesu, wyłączając rozpuszczalniki, które można oddzielić bez wpływu na stabilność i skład substancji lub mieszanin rozumianych jako mieszaninę lub roztwór składający się z dwóch lub większej liczby substancji, niebędących produktami spożywczymi,
- instalacje do wychwytywania dwutlenku węgla w celu podziemnego składowania,
- instalacje do podziemnego magazynowania: ropy naftowej, produktów naftowych, substancji lub mieszanin niebędących produktami spożywczymi, gazów łatwopalnych, kopalnych surowców energetycznych z wyłączeniem zbiorników na gaz płynny o łącznej pojemności nie większej niż 20 m³, oraz zbiorników na olej o łącznej pojemności nie większej niż 3 m³;
- podziemne bezzbiornikowe magazynowanie substancji,
- instalacje do przetwarzania produktów zawierających azbest,
- instalacje do przerobu kopalin,
- instalacje do produkcji paliw z produktów roślinnych,
- tory wyścigowe lub próbne dla pojazdów mechanicznych,
- unieszkodliwianie lub odzysk materiałów wybuchowych,
- instalacje do produkcji i przetwórstwa tłuszczów roślinnych lub zwierzęcych,
- instalacje do przetwórstwa owoców, warzyw, ryb lub produktów pochodzenia zwierzęcego o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50 t na rok,
- instalacje do produkcji mleka lub wyrobów mleczarskich, o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50 t na rok,
- instalacje do produkcji wyrobów cukierniczych lub syropów, o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50 t na rok,
- instalacje do uboju zwierząt,
- instalacje do pozyskiwania skrobi,
- instalacje do produkcji tranu lub mączki rybnej,
- instalacje do pakowania i puszkowania produktów roślinnych lub produktów zwierzęcych, o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50 t na rok,
- browary o wydajności nie mniejszej niż 50 000 hl na rok lub słodownie o wydajności nie mniejszej niż 50 000 t na rok,
- cukrownie,
- gorzelnie o wydajności nie mniejszej niż 100 hl na rok,

c) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

d) przedsięwzięć powodujących emisję gazów, pyłów lub hałasu przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych, których oddziaływanie może obejmować tereny o funkcji mieszkaniowej przylegające do obszaru objętego planem miejscowym;

3) nie ustala się dopuszczalnych poziomów 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 2025 r., poz. 647 z późn. zm.).

Rozdział 6.
SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

§ 14

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 20%, lub zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
 - 2) dla terenów o symbolach **1U-P, 1U, 2U**:
 - a) szerokość frontów działek – min. 30 m,
 - b) powierzchnia działek:
 - dla terenu o symbolu **1U-P** – min. 5000 m²,
 - dla terenów o symbolach **1U, 2U** – min. 2000 m²;
 - 3) dla terenów nie wymienionych w **pkt. 2** nie ustala się parametrów dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości.
2. Parametry scalenia i podziału nieruchomości, o których mowa w **ust. 1**, nie obowiązują działek wydzielonych pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej lub drogi, a także podziałów po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

Rozdział 7.

§ 15

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

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

Rozdział 8.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 16

W obszarze planu ustala się tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oznaczone następującymi symbolami: **1KDZ, 1KDL**.

§ 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.



Z A Ł A C Z N I K N R 1

DO UCHWAŁY NR / ... / 26
RADY MIASTA TYCHY Z DNIA 2026 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC: BESKIDZKIEJ,
IMBIROWEJ I OŚWIĘCIMSKIEJ W TYCHACH

RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 1000

LEGENDA :

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- granice obszaru planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- teren usług lub produkcji
- tereny usług
- teren drogi zbiorczej
- teren drogi lokalnej
- strefa (szi) - lokalizacji zieleni izolacyjnej

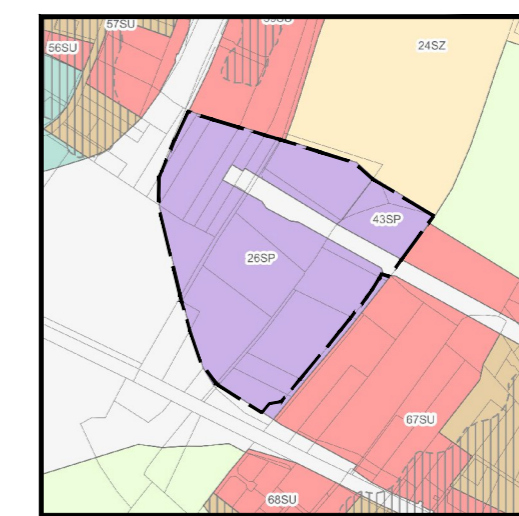
OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- wodociąg magistralny Ø1600 mm

Układ współrzędnych zgodny z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych: PL - 2000(6) (EPSG2177)

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego udostępniona przez Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Tychach - czerwiec 2024 r.

WYRYS Z "PLANU OGÓLNEGO MIASTA TYCHY"
ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR XX/362/26 RADY MIASTA
TYCHY Z DNIA 26 MARCA 2026 R.
(Dz. Urz. Woj. Ślą z dnia 8 kwietnia 2026 r. poz. 2258)



- SKALA 1 : 10000
- granice obszaru objętego planem miejscowym
- STREFY PLANISTYCZNE
- SP - strefa gospodarcza
 - SK - strefa komunikacyjna

SKALA 1 : 1000
0 10 20

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Tychy

z dnia.....2026 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 (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: Beskidzkiej, Imbirowej i Oświęcimskiej 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
Rady Miasta Tychy
z dnia 2026 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 (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej, Imbirowej i Oświęcimskiej w Tychach

Przyjęcie niniejszej uchwały kończy procedurę planistyczną rozpoczętą Uchwałą Nr II/27/24 Rady Miasta Tychy z dnia 23 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej, Imbirowej i Oświęcimskiej w Tychach.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar pomiędzy ulicami: Beskidzką, Imbirową i Oświęcimską w Tychach, o powierzchni około 8,6 ha. W granicach opracowania tego dokumentu obowiązuje Uchwała Nr XVII/358/20 Rady Miasta Tychy z dnia 28 maja 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej, Oświęcimskiej, Długiej i Goździków w Tychach – etap I (Dz. Urz. Woj. Śl. z dnia 4 czerwca 2020 r., poz. 4475), wyznaczającym tereny usług - parki technologiczne. Przystąpienie do sporządzenia dokumentu było odpowiedzią na wniosek w przedmiotowej sprawie.

W obowiązującym Planie ogólnym miasta Tychy (Uchwała Nr XX/362/26 Rady Miasta Tychy z dnia 26 marca 2026 r.), obszar opracowania planu został objęty strefami planistycznymi:

- 26SP i 43SP - strefa gospodarcza,
- 1SK - strefa komunikacyjna.

Niniejszy plan miejscowy w przedmiocie przeznaczenia terenów, wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów, a także zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, realizuje politykę przestrzenną określoną w obowiązującym Planie ogólnym miasta Tychy.

Katalog terenów przyjętych w niniejszym dokumencie przedstawia się następująco:

- **1U-P** – teren usług lub produkcji;
- **1U, 2U** – tereny usług;
- **1KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- **1KDL** – teren drogi lokalnej.

Plan miejscowy ustala powszechne regulacje dotyczące zabudowy i zagospodarowania przestrzeni, które wynikają z zasad planowania przestrzennego, w tym wymagań kształtowania ładu przestrzennego, walorów architektonicznych oraz krajobrazowych, a także ochrony środowiska czy walorów ekonomicznych nieruchomości i ich prawa własności.

Zakres rzeczowy ustaleń tej uchwały wynika z analizy uregulowań art. 15 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do faktycznej zabudowy i zagospodarowania obszaru opracowania, a także jego uwarunkowań i kierunków rozwoju przestrzennego. Skutkiem tego 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,
- granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów lub obiektów,
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów,
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich zasad zagospodarowania.

W trakcie sporządzania planu miejscowego uwzględniono wymogi określone w art. 1 ust. 2 - 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.):

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki, architektury, potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

Wymagania ładu przestrzennego i potrzeby zrównoważonego rozwoju uwzględniono zwłaszcza poprzez określenie planem miejscowym przeznaczeń terenów ich zasady zabudowy i zagospodarowania, które ustalano w oparciu o obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i potrzeby rozwojowe miasta.

Ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż terenów dróg, mają na celu kształtowanie harmonijnej linii zabudowy dotyczącej projektowanych budynków.

W celu kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu w planie ustalono wysokość obiektów budowlanych, a także zasady lokalizacji infrastruktury łączności bezprzewodowej, ograniczając możliwość realizacji wolnostojących masztów antenowych.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej .

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 2026 r. poz. 13 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 ramach procedury planistycznej przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko niniejszego dokumentu wraz z dwoma aktualizacjami, a projekt planu miejscowego i przyjęte rozwiązania planistyczne uzyskały pozytywną ocenę organów opiniujących i uzgadniających.

Wprowadzono zakazy lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, części przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz przedsięwzięć powodujących emisję gazów, pyłów lub hałasu przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych, których oddziaływanie może obejmować tereny o funkcji mieszkaniowej sąsiadujące z obszarem objętym planem miejscowym.

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 wegetację roślin.

Rozwiązaniami planu miejscowego służącymi zachowaniu równowagi lokalnego środowiska są ustalenia w zakresie odprowadzania wód opadowych, pozwalające zagospodarować te wody w granicach działek budowlanych np. poprzez odprowadzanie do ogrodów deszczowych.

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, potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami oraz potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

Rozwiązania planistyczne realizują wyżej wymienione wymagania poprzez:

- uwzględnienie przepisów techniczno-budowlanych w rozwiązaniach projektowych planu, w tym odległości budynków od dróg wyznaczonych w planie,

- nakaz zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych, poza drogami publicznymi, strefami ruchu lub strefami zamieszkania.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni i potrzeby interesu publicznego, wpływ na finanse publiczne oraz prawo własności.

Rozwiązania projektowe planu miejscowego, zgodnie z polityką Planu ogólnego miasta Tychy, uwzględniają walory ekonomiczne terenów usytuowanych wzdłuż ulicy Imbirowej oraz w pobliżu dróg krajowych ulic: Beskidzkiej i Oświęcimskiej, ponieważ przewidują ich przeznaczenie pod tereny usług lub produkcji.

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.

Infrastruktura techniczna w granicach planu i jego otoczeniu przebiega głównie wzdłuż istniejących dróg publicznych, to jest ul. Imbirowej oraz ulic: Beskidzkiej i Oświęcimskiej, zapewniając przyległej zabudowie możliwość zaopatrzenia w energię, gaz, wodę, odprowadzanie ścieków sanitarnych i deszczowych, łączność telekomunikacyjną.

Przyszły rozwój infrastruktury został zapewniony poprzez dopuszczenie lokalizacji, przebudowy, modernizacji lub zmiany przebiegu i lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym w zakresie bezprzewodowej łączności publicznej dopuszczenie urządzeń technicznych wraz z konstrukcją wsporczą na dachach budynków.

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.

Udział osób zainteresowanych procedurą planistyczną dotyczącą niniejszego dokumentu został zagwarantowany w zgodzie z przepisami obowiązującej u.p.z.p. poprzez możliwość składania wniosków oraz dwa procesy konsultacji społecznych, obejmujące łącznie:

- zawiadomienie o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego ogłoszone w prasie miejscowej, to jest tygodniku „Twoje Tychy” Nr 25/865 z 18 czerwca 2024 r., obwieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Tychy od 18 czerwca 2024 r. do 10 lipca 2024 r., a także poprzez ogłoszenie na stronie internetowej Urzędu Miasta Tychy,

- pierwsze konsultacje społeczne projektu planu miejscowego, z dyżurem projektanta oraz z możliwością składania uwag w dniach od 18 marca 2025 r. do 18 kwietnia 2025 r., spotkaniem otwartym 31 marca 2025 r.,

Do konsultowanego po raz pierwszy dokumentu nie wpłynęły żadne uwagi, a cały proces został podsumowany w Raporcie z przeprowadzonych konsultacji społecznych, który został przekazany Radzie Miasta wraz z niniejszą uchwałą.

- drugie konsultacje społeczne projektu planu miejscowego, z dyżurem projektanta oraz z możliwością składania uwag w dniach od 24 lutego 2026 r. do 24 marca 2026 r., dwoma spotkaniami otwartymi: 5 marca 2026 r. oraz w siedzibie Urzędu Miasta Tychy 12 marca 2026 r.,

Do konsultowanego ponownie dokumentu wpłynęło 15 pism od jednej osoby fizycznej z uwagami, a cały proces został podsumowany w Raporcie z przeprowadzonych drugich konsultacji społecznych, który został przekazany Radzie Miasta wraz z uchwałą.

W celu ułatwienia osobom zainteresowanym udziału w prowadzonych konsultacjach spotkania otwarte 31 marca 2025 r. oraz 5 marca 2026 r. zostały przeprowadzone za pomocą środków porozumiewania się na odległość w sposób umożliwiający zabieranie głosu, zadawanie pytań i składanie uwag.

Wszystkie powyższe działania miały charakter jawny, a procedura planistyczna była prowadzona w sposób przejrzysty.

9. Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz zapewnienia 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.

Obszar planu obsługiwany jest poprzez komunikację zbiorową z pobliskiej ul. Oświęcimskiej. Dodatkowo przyjęta w planie miejscowym szerokość ul. Imbirowej w liniach rozgraniczających pozwala na realizację przystanków komunikacji zbiorowej.

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 XVII/358/20 Rady Miasta Tychy z dnia 28 maja 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej, Oświęcimskiej, Długiej i Goździków w Tychach – etap I jest aktualna.

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej, Imbirowej i Oświęcimskiej 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.