



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 10 września 2025 r.

Poz. 5233

## UCHWAŁA NR XIV/266/25 RADY MIASTA TYCHY

z dnia 28 sierpnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie alei:  
Marszałka Piłsudskiego i Bielskiej oraz ulic: Romana Dmowskiego i Władysława Sikorskiego w Tychach  
– etap pierwszy**

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.), art. 67 ust. 3 pkt 2, pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), 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 alei: Marszałka Piłsudskiego i Bielskiej oraz ulic: Romana Dmowskiego i Władysława Sikorskiego w Tychach – etap pierwszy 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 alei: Marszałka Piłsudskiego i Bielskiej oraz ulic: Romana Dmowskiego i Władysława Sikorskiego w Tychach – etap pierwszy, 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, ustalenia dotyczące kształtowania zagospodarowania terenu w zakresie 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;
- 9) Rozdział 7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 10) Rozdział 8. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 11) 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.

§ 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. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – 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.

3. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 7,5 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi pierwszy etap realizacji Uchwały Nr XLIII/812/22 Rady Miasta Tychy z dnia 29 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie alei: Marszałka Piłsudskiego i Bielskiej oraz ulic: Romana Dmowskiego i Władysława Sikorskiego w Tychach.

§ 4. 1. Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne obowiązujące stanowiące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) numer oraz symbol literowy terenu o przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania ustalonych w planie – zgodnie z § 6 i oznaczeniem na rysunku planu,
- 5) kierunki ciągów pieszych do ukształtowania,
- 6) strefa zieleni urządzonej – (sz),
- 7) strefa śródmiejska, stanowiąca granicę zabudowy śródmiejskiej;

2. Obszar objęty planem znajduje się 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 linią zabudowy:
  - a) podziemnych obiektów budowlanych, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, parkingów terenowych, schodów zewnętrznych, pochylni,

- b) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykusy wysuniętych na odległość maks. 1,5 m;
- 4) **zielen urządzona** – zielen ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, placów zabaw, terenowych urządzeń sportu i rekreacji, ciągów pieszych i rowerowych, instalacji artystycznych – wraz z urządzeniami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 5) **zielony dach** – pokrycie dachowe urządzone w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin;
- 6) **przepisy odrębne** – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi, inne niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) **1MWK-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług;
- 2) **1MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 3) **1U** – teren usług;
- 4) **1U-INS** – teren usług lub stacji paliw płynnych;
- 5) **1KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 6) **1KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

## Rozdział 2.

### Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu

§ 7. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług**, oznaczonego symbolem **1MWK-U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub teren usług w zakresie: handlu detalicznego, rzemieślniczych, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, biurowych i administracji;
- 2) zasady lokalizacji funkcji w zabudowie, o której mowa w **pkt. 1** – na pierwszej nadziemnej kondygnacji budynku od strony dróg publicznych wyłącznie funkcja usługowa stanowiąca co najmniej 50% powierzchni użytkowej tej kondygnacji;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) udział powierzchni zabudowy – maks. 35%;
- 5) intensywność zabudowy – maks. 3,1;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy – min. 1,0, maks. 2,1;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 30%, z czego minimum 50% jako nieutwardzonej powierzchni na gruncie, urządzonej jako teren umożliwiający wegetację roślin, z wykluczeniem zastosowania geokraty, kostki betonowej ażurowej i żwiru;
- 8) geometria dachów budynków – dachy płaskie, z nakazem kształtowania zielonego dachu na co najmniej 50% jego powierzchni;
- 9) wysokość zabudowy z zastrzeżeniem **pkt. 10**:
  - a) budynków – min. 12,0 m, maks. 19,0 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości zabudowy do maks. 25,0 m dla maks. 50% powierzchni zabudowy budynków,
  - b) budowli – maks. 6 m;
- 10) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 7;
- 11) nakaz:
  - a) ukształtowania pierzei od strony dróg publicznych,

- b) dla lokali usługowych na pierwszej kondygnacji nadziemnej – kształtowania elewacji w formie witryn na co najmniej 50% długości elewacji,
  - c) realizacji dla min. 50% lokali mieszkalnych min. 1 balkonu, loggi lub tarasu, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej,
  - d) kształtowania ciągu pieszego, zgodnie z kierunkiem wyznaczonym na rysunku planu;
- 12) nakaz stosowania na elewacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych któregoś z wymienionych materiałów lub w połączeniu:
- a) w zakresie materiałów: ceramiki, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, aluminium, stopów metali, szkła, żaluzji elewacyjnych – z dopuszczeniem zastosowania innych materiałów na maks. 20% powierzchni każdej elewacji, a także umożliwiających realizację powierzchni biologicznie czynnej,
  - b) w zakresie kolorystyki tynków – dopuszczenie barw oznaczonych w paletcie kolorów RAL numerami: 1000-1002, 1013-1015, 7001, 7002, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9000-9003, 9006, 9010, 9016, 9018, tj. odcieni bieli, beżu, szarości;
- 13) zakaz lokalizacji:
- a) garaży wolnostojących i w zespołach,
  - b) budynków gospodarczych i magazynowych,
  - c) dla lokali usługowych – miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
  - d) terenowych miejsc parkingowych dla samochodów w pasie pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a drogami publicznymi,
  - e) ogrodzeń, za wyjątkiem ogrodzeń placów zabaw;
- 14) dla dróg pożarowych lub dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 14, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt. 1-8.

**§ 8. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczonego symbolem 1MW-U, ustala się:**

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub teren usług w zakresie: handlu detalicznego, rzemieślniczych, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, biurowych i administracji;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) udział powierzchni zabudowy – maks. 35%;
- 4) intensywność zabudowy – maks. 5,0;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy – min. 1,0, maks. 3,5;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 30%, z czego minimum 50% jako nieutwardzonej powierzchni na gruncie, urządzonej jako teren umożliwiający wegetację roślin, z wykluczeniem zastosowania geokraty, kostki betonowej ażurowej i żwiru;
- 7) geometria dachów budynków – dachy płaskie, z nakazem kształtowania zielonego dachu na co najmniej 50% jego powierzchni;
- 8) wysokość zabudowy:
  - a) budynków – min. 12,0 m, maks. 19,0 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości zabudowy do maks. 35,0 m dla maks. 50% powierzchni zabudowy budynków,
  - b) budowli – maks. 6 m;
- 9) w strefie zieleni urządzonej, oznaczonej symbolem (sz), dopuszcza się realizację:
  - a) podziemnych miejsc do parkowania, wraz z nakazem stosowania technologii umożliwiającej sadzenie i wzrost drzew lub krzewów,

- b) podziemnego przebiegu obsługi komunikacyjnej, wraz z nakazem stosowania technologii umożliwiającej sadzenie i wzrost drzew lub krzewów,
- c) dróg pożarowych kształtowanych jako ciągi piesze lub pieszo-rowerowe bez wydzielonych jezdni i chodników;

10) nakaz:

- a) realizacji dla min. 50% lokali mieszkalnych min. 1 balkonu, loggi lub tarasu, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej,
- b) kształtowania ciągu pieszego, zgodnie z kierunkiem wyznaczonym na rysunku planu;

11) nakaz stosowania na elewacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych któregoś z wymienionych materiałów lub w połączeniu:

- a) w zakresie materiałów: ceramiki, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, aluminium, stopów metali, szkła, żaluzji elewacyjnych – z dopuszczeniem zastosowania innych materiałów na maks. 20% powierzchni każdej elewacji, a także umożliwiających realizację powierzchni biologicznie czynnej,
- b) w zakresie kolorystyki tynków – dopuszczenie barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 1000-1002, 1013-1015, 7001, 7002, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9000-9003, 9006, 9010, 9016, 9018, tj. odcieni bieli, beżu, szarości;

12) zakaz lokalizacji:

- a) garaży wolnostojących i w zespołach,
- b) budynków gospodarczych i magazynowych,
- c) dla lokali usługowych – miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
- d) terenowych miejsc parkingowych dla samochodów w strefie zieleni urządzonej, oznaczonej symbolem (sz);
- e) ogrodzeń, za wyjątkiem ogrodzeń placów zabaw;

13) dla dróg pożarowych lub dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 14, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt. 1-7.

**§ 9. Dla terenu usług, oznaczonego symbolem 1U, ustala się:**

- 1) przeznaczenie – teren usług w zakresie: handlu detalicznego, rzemieślniczych, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, biurowych i administracji, handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) udział powierzchni zabudowy – maks. 85%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – min. 1,0, maks. 3,0;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 10%;
- 6) geometria dachów budynków – dachy płaskie, z nakazem kształtowania zielonego dachu na co najmniej 30% jego powierzchni;
- 7) wysokość zabudowy:
  - a) budynków:
    - usługowych – maks. 25,0 m,
    - parkingów wielokondygnacyjnych – maks. 15,0 m,
  - b) budowli – maks. 6 m;

- 8) nakaz przysłonięcia strefy rozładunkowej od strony Alei Bielskiej, poprzez lokalizację obiektu budowlanego w formie ekranu lub zwartej zieleni, w tym zimozielonej, kształtowanej piętrowo o wysokości minimum 2,5 m;
- 9) zakaz lokalizacji:
  - a) magazynów,
  - b) garaży wolnostojących i w zespołach,
  - c) miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów lub surowców poza budynkami;
- 10) dla dróg pożarowych lub dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 14, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-6**;
- 11) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 12) dla obiektów budowlanych istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt. 2-7** – dopuszczenie termomodernizacji, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, zgodnie z przeznaczeniem określonym w **pkt. 1** oraz ustalaną w planie nieprzekraczalną linią zabudowy.

**§ 10. Dla terenu usług lub stacji paliw płynnych, oznaczonego symbolem 1U-INS, ustala się:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) teren usług w zakresie: handlu detalicznego, rzemieślniczych, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, biurowych i administracji,
  - b) teren stacji paliw płynnych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) udział powierzchni zabudowy – maks. 80%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,1, maks. 2,0;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 10%;
- 6) geometria dachów budynków – dachy płaskie;
- 7) wysokość zabudowy:
  - a) budynków – maks. 12,0 m,
  - b) budowli – maks. 6 m;
- 8) dopuszczenie zielonych dachów;
- 9) nakaz magazynowania, gromadzenia towarów, materiałów lub surowców wyłącznie w budynku;
- 10) dla dróg pożarowych lub dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 14, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-6**;
- 11) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 12) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-7** – dopuszczenie termomodernizacji, przebudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, zgodnie z przeznaczeniem określonym w **pkt. 1**.

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

- 1) przeznaczenie – teren drogi zbiorczej;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – od 19,0 m do 42,0 m;
- 3) w przypadku realizacji stanowisk postojowych – nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych.

**§ 12. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego symbolem 1KR, ustala się:**

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu 1KR – od 25,0 m do 31,0 m;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 30%;
- 4) w przypadku realizacji stanowisk postojowych – nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustalenia dotyczące kształtowania zagospodarowania terenu w zakresie miejsc do parkowania**

**§ 13. 1.** Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz zlokalizowanych poza obszarem planu.

2. Dopuszcza się prowadzenie dróg pożarowych we wszystkich terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

3. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów z zachowaniem minimalnych wskaźników dla zabudowy:

- 1) mieszkaniowej – 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 1 mieszkanie oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 4 mieszkań;
- 2) usługowej – 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 400 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

4. Dopuszcza się rezygnację z zapewnienia nowych miejsc parkingowych dla:

- 1) usług w lokalach użytkowych dostępnych od strony dróg publicznych;
- 2) zabudowy istniejącej przy zmianie sposobu użytkowania lokali.

5. Ustala się sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 3**, w formie parkingów terenowych, z zastrzeżeniem **ust. 6 pkt. 2**, podziemnych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków, a w przypadku terenu o symbolu 1U dopuszcza się również parkingi wielokondygnacyjne naziemne.

6. Ustala się:

- 1) nakaz realizacji wymaganych miejsc parkingowych wyłącznie w ramach terenu lub działki budowlanej;
- 2) dla terenów o symbolach 1MWK-U i 1MW-K – możliwość realizacji na parkingach terenowych maks. 20% wymaganej w **ust. 3** liczby miejsc parkingowych dla samochodów z zastrzeżeniem, że należy w pierwszej kolejności należy wykonać miejsca parkingowe przy drogach wewnętrznych w taki sposób, aby były ogólnodostępne;
- 3) nakaz realizacji liczby miejsc parkingowych dla rowerów w odległości nie większej niż 10 m od wejścia do budynku za wyjątkiem miejsc realizowanych w budynku;

7. 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 2024 r. poz. 320 z późn. zm.), ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:

- 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6-15,
- 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16-40,
- 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41-100,
- 4) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli liczba wszystkich miejsc wynosi więcej niż 100.

## Rozdział 4.

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

**§ 14.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych, z zastrzeżeniem **pkt. 4-6**;
- 2) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu, z zastrzeżeniem **pkt. 4**;
- 3) dla nowych, przebudowywanych lub rozbudowywanych podziemnych sieci lub obiektów liniowych nakaz uwzględnienia możliwości nasadzeń drzew zgodnie z ustaleniami zawartymi w **Rozdziale 2**;
- 4) w zakresie **bezprzewodowej łączności publicznej** – dopuszczenie lokalizacji urządzeń technicznych na konstrukcjach wsporczych na budynkach lub wolnostojących masztów antenowych;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie **ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** – dostawy wody z sieci wodociągowej, w tym z istniejących wodociągów;
- 6) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – odprowadzenie do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, w tym do istniejących kanałów sanitarnych;
- 7) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** – zagospodarowanie całości lub części wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych, z dopuszczeniem odprowadzania do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, w tym do istniejących kanałów, 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;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw:
  - a) z sieci ciepłowniczej,
  - b) z odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych,
  - c) sieci gazowej,
  - d) sieci elektroenergetycznej;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dostawy z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym:
  - a) sieci elektroenergetycznej, w tym linii elektroenergetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia,
  - b) z odnawialnych źródeł energii;
- 10) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dostawy z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów;
- 11) w zakresie **telekomunikacji** – dostęp do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
- 12) w zakresie **gospodarki odpadami**:
- 13) nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 399 z późn. zm.) oraz uchwałami Rady Miasta regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi;
- 14) nakaz postępowania z odpadami zgodnie z ustawą z 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.).

## Rozdział 5.

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

**§ 15.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:

- a) zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, kształtowania dachów w formie zielonych dachów, o których mowa w **Rozdziale 2**,
  - b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzania wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło i chłód 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) zakaz możliwości realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w terenach o symbolach **1MWK-U** i **1MW-U**, za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej.
- 4) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112) w oparciu o art. 114 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647) na terenach o symbolach **1MWK-U**, **1MW-U**, **1U** i **1U-INS** – jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.

## **Rozdział 6.**

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

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

## **Rozdział 7.**

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

§ 17. 1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki – min. 500,0 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki – min. 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 20%.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału.

3. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 8.**

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu**

§ 18. 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.**

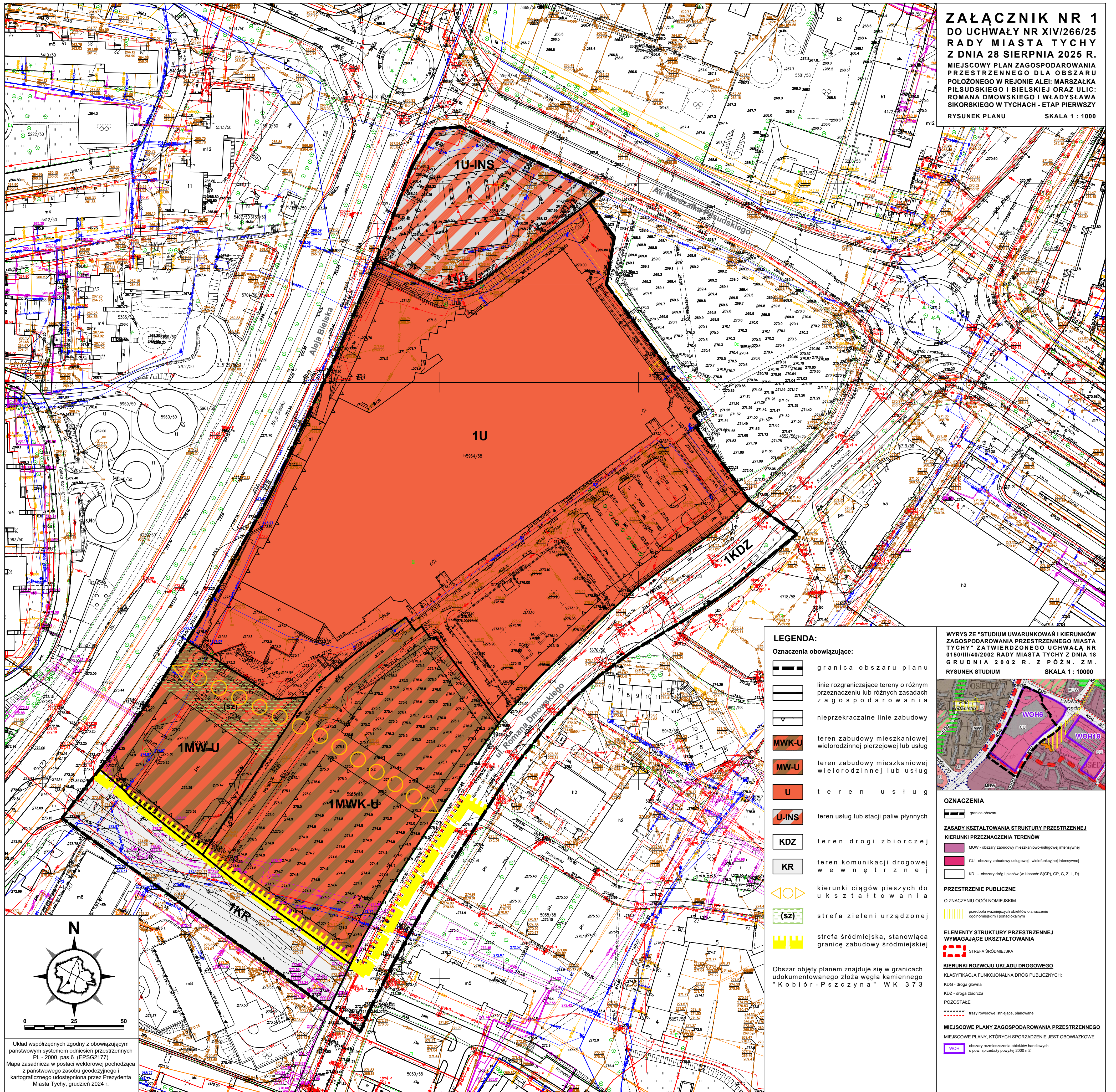
### **Przepisy końcowe**

§ 19. W obszarze planu ustala się teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, oznaczony symbolem **1KDZ**.

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

Przewodniczący Rady Miasta Tychy

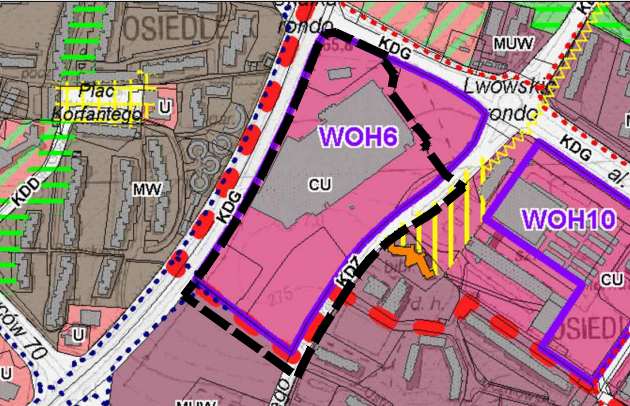
**Wojciech Czarnota**



**ZAŁĄCZNIK NR 1**  
**DO UCHWAŁY NR XIV/266/25**  
**RADY MIASTA TYCHY**  
**Z DNIA 28 SIERPNIA 2025 R.**  
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA**  
**PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU**  
**POŁOŻONEGO W REJONIE ALEI: MARSZAŁKA**  
**PIŁSUDSKIEGO I BIELSKIEJ ORAZ ULIC:**  
**ROMANA DMOWSKIEGO I WŁADYSŁAWA**  
**SIKORSKIEGO W TYCHACH - ETAP PIERWSZY**  
**RYSUNEK PLANU** **SKALA 1 : 1000**

- LEGENDA:**
- Oznaczenia obowiązujące:
- granica obszaru planu
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - nieprzekraczalne linie zabudowy
  - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług
  - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
  - teren usług
  - teren usług lub stacji paliw płynnych
  - teren drogi zbiorczej
  - teren komunikacji drogowej wewnętrznej
  - kierunki ciągów pieszych do ukształtowania
  - strefa zieleni urządzonej
  - strefa śródmiejska, stanowiąca granicę zabudowy śródmiejskiej

WYRYS ZE "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TYCHY" ZA TWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR 0150/III/40/2002 RADY MIASTA TYCHY Z DNIA 18 GRUDNIA 2002 R. Z PÓŹN. ZM.  
RYSUNEK STUDIUM SKALA 1 : 10000



- OZNACZENIA**
- granicę obszaru
- ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ**
- KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW**
- MUW - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej intensywnej
  - CU - obszary zabudowy usługowej i wielofunkcyjnej intensywnej
  - KD - obszary dróg i placów (w klasach: SI(GP), GP, G, Z, L, D)
- PRZESTRZENIE PUBLICZNE**
- O ZNACZENIU OGÓLNOMIEJSKIM
- przedpola ważniejszych obiektów o znaczeniu ogólnomiejskim i ponadlokalnym
- ELEMENTY STRUKTURY PRZESTRZENNEJ WYMAGAJĄCE UKSZTAŁTOWANIA**
- STREFA ŚRÓDMIEJSKA
- KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO**
- KLASYFIKACJA FUNKCJONALNA DRÓG PUBLICZNYCH:
- KDG - droga główna
  - KDZ - droga zbiorcza
  - POZOSTAŁE
  - trasy rowerowe istniejące, planowane
- MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**
- MIEJSCOWE PLANY, KTÓRYCH SPORZĄDZENIE JEST OBOWIĄZKOWE
- obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>

Obszar objęty planem znajduje się w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego "Kobior-Pszczyna" WK 373

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIV/266/25  
Rady Miasta Tychy  
z dnia 28 sierpnia 2025 r.

### **Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

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:

1. do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 26 listopada 2024 r. do 27 grudnia 2024 r. projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie alei: Marszałka Piłsudskiego i Bielskiej oraz ulic: Romana Dmowskiego i Władysława Sikorskiego w Tychach – etap pierwszy, w wyznaczonym terminie, osoba prawna oraz jej pełnomocnik złożyli w dniu 10 stycznia 2025 r. to samo pismo zawierające następujące uwagi:

- 1) uwagę, dotyczącą zwiększenia maksymalnej wysokości budynków w terenie 2MWK-U (w wersji przedłożonej do uchwalenia: 1MWK-U) z 18 m do 25 m – **odrzuć w części.**

Przyjęto maksymalną wysokość zabudowy wynoszącą 19 m, z dopuszczeniem maksymalnej wysokości 25 m dla maks. 50% powierzchni zabudowy budynków;

- 2) uwagę, dotyczącą rezygnacji z ograniczenia do pięciu maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych w terenach 2MWK-U (w wersji przedłożonej do uchwalenia: 1MWK-U) i 1MW-U – **odrzuć, w tym odrzuć jako bezprzedmiotową dla terenu 1MW-U.**

W przypadku terenu 1MW-U uwagę odrzucono jako bezprzedmiotową, ponieważ w projekcie planu nie ma ograniczenia kondygnacji dla tego terenu. Odrzucenie uwagi dotyczącej terenu 2MWK-U (w wersji przedłożonej do uchwalenia: 1MWK-U) jest związane z odrzuceniem w części uwagi, o której mowa w **ust. 1 pkt. 1;**

- 3) uwagę, dotyczącą utworzenia strefy podwyższonej zabudowy w terenie 2MWK-U (w wersji przedłożonej do uchwalenia: 1MWK-U), pozwalającej na zwiększenie maksymalnej wysokości budynków do 27 m – **odrzuć w części.**

Uwaga w zakresie utworzenia strefy podwyższonej zabudowy w terenie 2MWK-U (w wersji przedłożonej do uchwalenia: 1MWK-U) została odrzucona ze względu na sposób rozpatrzenia uwagi, o której mowa w **ust. 1 pkt. 1;**

- 4) uwagę, dotyczącą rezygnacji z obowiązujących linii zabudowy wewnątrz terenu 2MWK-U (w wersji przedłożonej do uchwalenia: 1MWK-U) lub ich zmiana na nieprzekraczalne linie zabudowy wraz ze zmianą ich przebiegu – **odrzuć w części.**

Przyjęto nieprzekraczalne linie zabudowy wraz ze zmianą ich przebiegu w terenie 2MWK-U (w wersji przedłożonej do uchwalenia: 1MWK-U).

- 5) uwagę, dotyczącą rezygnacji z wyznaczania stref zieleni urządzonej (sz) w terenie 1MW-U – **odrzuć.**

Wyznaczona strefa zieleni urządzonej (sz) w terenie 1MW-U ma na celu ochronę istniejącej kompozycji zieleni urządzonej, która powinna stanowić wyraźne przestrzenne i wizualne oddzielenie części mieszkalnej od części usługowej. Strefa ta stanowi element ciągu pieszego pomiędzy ul. Uczniowską i al. Bielską;

- 6) uwagę, dotyczącą zmiany ustaleń dla terenów 2MKW-U (w wersji przedłożonej do uchwalenia: 1MWK-U) i 1MW-U z:

„udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 30%, z czego minimum 50% jako nieutwardzonej powierzchni na gruncie, urządzonej jako teren umożliwiający wegetację roślin (...)” na

„udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 25%, z czego minimum 30% jako nieutwardzonej powierzchni na gruncie, urządzonej jako teren umożliwiający wegetację roślin (...)”

- **odrzuć.**

Uwagę odrzucono, ponieważ należy mieć na względzie potrzebę zachowania jak największej powierzchni biologicznie czynnej, ponieważ osiągnięcie odpowiednio wysokiego jej udziału w przestrzeni miejskiej istotnie wpłynie na złagodzenie warunków termicznych w mieście. Co więcej, duże powierzchnie terenów uszczelnionych przyczyniają się do intensywniejszych spływów powierzchniowych, które prowadzić mogą do lokalnych podtopień;

- 7) uwagę, dotyczącą wydzielenia drogi wewnętrznej w terenie 2MWK-U (w wersji przedłożonej do uchwalenia: 1MWK-U) wraz ze zmianą z:

„udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 30%, z czego minimum 50% jako nieutwardzonej powierzchni na gruncie, urządzonej jako teren umożliwiający wegetację roślin (...)” na

„udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 30%, z czego minimum 25% jako nieutwardzonej powierzchni na gruncie, urządzonej jako teren umożliwiający wegetację roślin (...)”;

**- odrzucić.**

Uzasadnienie jak w **ust. 1 pkt. 7**;

- 8) uwagę, dotyczącą zwiększenia maksymalnego wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy w terenach 1MW-U i 2MWK-U (w wersji przedłożonej do uchwalenia: 1MWK-U) z 2,5 na 2,7 – **odrzucić.**

W przypadku terenu 2MWK-U (w wersji przedłożonej do uchwalenia: 1MWK-U) uwaga została odrzucona, ponieważ w **ust. 1 pkt. 1** dopuszczono maksymalną wysokość wynoszącą 25 m dla maks. 50% powierzchni zabudowy budynków, zatem nie ma uzasadnienia dla zwiększenia maksymalnego wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy. W przypadku terenu 1MW-U uwaga została odrzucona, ponieważ przyjęty w projekcie planu miejscowego maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy spełnia założenia planu miejscowego;

- 9) uwagę dotyczącą zmniejszenia wskaźnika miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej z:

„1 miejsca parkingowe dla samochodów na 1 mieszkanie” na

„0,5 miejsca parkingowe dla samochodów na 1 mieszkanie”

**- odrzucić.**

Przywołany w uzasadnieniu do złożonej uwagi miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru centrum miasta Tychy (Uchwała Nr LIII/1003/23 Rady Miasta Tychy z dnia 28 września 2023 r.) ma inny charakter i jego rola jest inna niż przedmiotowego planu, gdyż dotyczy obszaru miasta, który ma być reprezentacyjny i ukierunkowany na ruch pieszego i rowerowy. Z kolei przedmiotowy projekt planu miejscowego obejmuje teren wielkopowierzchniowego obiektu handlowego oraz jest położony w sąsiedztwie Tyskich Hal Targowych. Zapewnienie przez inwestora minimalnej proponowanej w projekcie planu miejscowego liczby miejsc parkingowych ma na celu zabezpieczenie potrzeb przyszłych mieszkańców (posiadaczy samochodów), by miejsca postojowe dla wymienionych obiektów handlowych pozostały wolne dla ich klientów;

- 10) uwagę, dotyczącą zwiększenia możliwości bilansowania wymaganej liczby miejsc parkingowych dla samochodów na parkingach terenowych na terenach 2MWK-U (w wersji przedłożonej do uchwalenia: 1MWK-U) i 1MW-U z 20% do 35%,

**- odrzucić.**

Odrzucenie uwagi należy rozpatrywać w kontekście uzasadnienia, o którym mowa w **ust. 1 pkt. 7**. Ponadto, projekt planu miejscowego w § 13 ust. 5 dopuszcza tworzenie parkingów wbudowanych w budynki (np. jako część pierwszej kondygnacji nadziemnej) lub na dachach budynków. Nie ma obowiązku realizacji wszystkich wymaganych miejsc postojowych w parkingach podziemnych;

- 11) uwagę, dotyczącą rezygnacji z zakazu realizacji terenowych miejsc parkingowych wewnątrz obszarów ograniczonych liniami zabudowy oraz w strefach zieleni urządzonej (sz) lub korekta (zmniejszenie) stref zieleni urządzonej (sz) – **odrzuć w części.**

Odrzuca się uwagę dotyczącą dopuszczenia możliwości realizacji miejsc postojowych dla samochodów pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a terenami dróg publicznych. Przyjmuje się

uwagę dotyczącą możliwości realizacji miejsc postojowych terenowych wewnątrz nieprzekraczalnych linii zabudowy.

2. Do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 18 marca 2025 r. do 15 kwietnia 2025 r.** projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie alei: Marszałka Piłsudskiego i Bielskiej oraz ulic: Romana Dmowskiego i Władysława Sikorskiego w Tychach – etap pierwszy, w wyznaczonym terminie, pełnomocnik osoby prawnej złożył w dniu 30 kwietnia 2025 r. pismo zawierające następujące uwagi:

- 1) uwagę, dotyczącą zwiększenia maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w terenie 1MWK-U z 35% do 40% – **odrzuć**.

Uwaga została odrzucona, ponieważ przyjęta w projekcie planu miejscowego koncepcja zagospodarowania obszaru objętego planem zakłada zabudowę wielofunkcyjną, nawiązującą swoją intensywnością do terenów sąsiednich osiedli, która charakteryzuje się tym, że w ramach jednej inwestycji otrzymuje się atrakcyjne przemieszanie funkcji mieszkalnej z funkcjami usługowymi i handlowymi oraz przestrzeniami integrującymi całość terenu. Założenia projektu planu stwarzają warunki do realizacji średniowysokiej zabudowy, która będzie wpisywać się w już istniejącą w sąsiedztwie tkankę miejską i będzie komponowała się z okoliczną zabudową, a dzięki temu zostanie zaakceptowana przez mieszkańców.

- 2) uwagę, dotyczącą zwiększenia wskaźnika maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy w terenie 1MWK-U z 2,1 do 2,5 – **odrzuć**.

Uzasadnienie jak w **ust. 2 pkt. 1**;

- 3) uwagę dotyczącą zwiększenia maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych w terenie 1MWK-U z 7 do 8 kondygnacji – **odrzuć**.

Uzasadnienie jak w **ust. 2 pkt. 1**;

- 4) uwagę dotyczącą zmiany wysokości budynków w terenie 1MW-U z:

„min. 12,0 m, maks. 19,0 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości zabudowy do maks. 35,0 m dla maks. 50% powierzchni zabudowy budynków” na

„min. 12,0 m, maks. 22,0 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości zabudowy do maks. 35,0 m dla maks. 50% powierzchni zabudowy budynków”

- **odrzuć**.

Uzasadnienie jak w **ust. 2 pkt. 1**;

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIV/266/25  
Rady Miasta Tychy  
z dnia 28 sierpnia 2025 r.

**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**

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:

- 1) do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Tychy, wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie alei: Marszałka Piłsudskiego i Bielskiej oraz ulic: Romana Dmowskiego i Władysława Sikorskiego w Tychach – etap pierwszy zalicza się budowę, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych dróg publicznych, obiektów i urządzeń w terenie o symbolu: **1KDZ**;
- 2) inwestycje wskazane w pkt. 1 będą finansowane lub współfinansowane z budżetu Gminy Tychy lub jednostek organizacyjnych Gminy Tychy;
- 3) jako źródło finansowania dopuszcza się również środki zewnętrzne.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIV/266/25

Rady Miasta Tychy

z dnia 28 sierpnia 2025 r.

Zalacznik4.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**