UCHWAŁA NR …/…./26
RADY MIASTA TYCHY

z dnia …… 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Parku Jaworek w Tychach - etap I

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 2026 r. poz. 662), art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538 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 Parku Jaworek w Tychach - etap I, 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. Sla. z dnia 8 kwietnia 2026 r., poz. 2258),

i uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Parku Jaworek w Tychach - etap I, 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: Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
   7) Rozdział 7: Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
   8) Rozdział 8: Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt. 4,8,9,11,12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538 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. Załącznikiem tekstowym do niniejszej uchwały jest załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

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

§ 3

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 9,45 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację Uchwały Nr X/182/25 Rady Miasta Tychy z dnia 27 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Parku Jaworek w Tychach.

§ 4

1.Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:
1) obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:
   a) granica obszaru planu,
   b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
   d) numer oraz symbol literowy terenu o przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania ustalonych w planie - zgodnie z **§6** i oznaczeniem na rysunku planu,
   e) strefa dopuszczonej lokalizacji urządzeń sportowych i rekreacyjnych **(ssr)**,
   f) strefa gastronomii **(sg)**,
   g) strefa cicha **(sc)**,
   h) kierunki ciągów pieszych do zachowania lub ukształtowania;
2) informacyjne:
   a) osadnik-piaskownik,
   b) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna”.

§ 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:
1) **obszar planu** - wszystkie tereny w granicach objętych planem, zgodnie z rysunkiem planu;
2) **teren** - część obszaru planu wyodrębniona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym ją spośród innych terenów, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
3) **zabudowa** – obiekt budowlany lub obiekty budowlane, w tym budynek lub zespół budynków, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, w tym drogami wewnętrznymi, dojazdami, budynkami gospodarczymi, miejscami do parkowania, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
4) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
5) **infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu** – infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu, o której mowa w Ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 562 z późn. zm.)
6) **zieleń urządzona** - zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, ciągów pieszych, rowerowych i dróg przeciwpożarowych oraz podziemnego uzbrojenia terenu wraz z urządzeniami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej.

§ 6

W planie wyznacza się teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem **1ZP** - teren zieleni urządzonej.

Rozdział 2.
PRZEZNACZENIE TERENÓW, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY, WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW, ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

§ 7

Dla **terenu zieleni urządzonej**, oznaczonego symbolem **1ZP** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;
2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 2%;
3) nadziemna intensywność zabudowy - min. 0,01, maks. 0,2;
4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
5) geometria dachów – dachy płaskie;
6) maksymalna wysokość zabudowy - 5,0 m;
7) nakaz zachowania lub ukształtowania ciągów pieszych na kierunkach, oznaczonych na rysunku planu;
8) dopuszczenie lokalizacji:
   a) urządzeń sportowych i rekreacyjnych, w szczególności takich jak: siłownie zewnętrzne, place zabaw dla dzieci, wybiegi dla zwierząt, boiska sportowe lub skateparki oraz toalety publiczne wyłącznie w strefach dopuszczonej lokalizacji urządzeń sportowych i rekreacyjnych **(ssr)** oznaczonych na rysunku planu,
   b) tymczasowych obiektów budowlanych służących do obsługi imprez okolicznościowych wyłącznie na czas ich trwania,
   c) mobilnych punktów gastronomicznych w strefie gastronomi o symbolu **(sg)**,
   d) obiektów i urządzeń wodnych, urządzeń melioracyjnych, budowli hydrotechnicznych obiektów mostowych;
9) zakaz:
   a) realizacji urządzeń sportowych i rekreacyjnych w strefie cichej **(sc)** oznaczonej na rysunku planu,
   b) realizacji altan do grillowania;
10) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zgodnie z **§ 11**;
11) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 9**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1** – **5**;
12) dla istniejących w dniu wejścia planu w życie budynków lub ich części - dopuszczenie przebudowy, termomodernizacji lub remontu.

Rozdział 3.
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI ORAZ USTALENIA DOTYCZĄCE MINIMALNEJ LICZBY I SPOSOBU REALIZACJI MIEJSC DO PARKOWANIA

§ 8

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących dróg, w tym z ulic: Bielskiej, Jaśkowickiej, Stoczniowców ’70 i Z. Hierowskiego zlokalizowanych poza obszarem planu.
2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w obszarze planu nie określa się nakazu zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów lub rowerów w terenie o symbolu **1ZP**.
3. Poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania lub strefami ruchu, o których mowa w art. 12a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 889 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 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. Ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania, o których mowa w **ust. 3**, w formie: parkingów terenowych.

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

§9

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

1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu, w tym obiektów liniowych z zastrzeżeniem **pkt. 3**;
2) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych uzbrojenia terenu oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
3) w zakresie **bezprzewodowej łączności publicznej** – lokalizacja wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie **ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** – dopuszczenie dostaw wody z sieci wodociągowej, w tym z wodociągów oznaczonych na mapie zasadniczej;
5) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji, w tym do kanałów sanitarnych oznaczonych na mapie zasadniczej;
6) w zakresie zaopatrzenia **w ciepło** – dopuszczenie dostaw z:
   a) indywidualnych źródeł ciepła,
   b) odnawialnych źródeł energii,
   c) sieci elektroenergetycznej,
   d) sieci gazowej, w tym z istniejących sieci oznaczonych na mapie zasadniczej,
   e) sieci ciepłowniczej;
7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** - dopuszczenie dostawy z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym:
   a) linii elektroenergetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia, w tym oznaczonych na mapie zasadniczej,
   b) z odnawialnych źródeł energii;
8) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, w tym z gazociągów oznaczonych na mapie zasadniczej;
9) w zakresie **telekomunikacji** – dostęp do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
10) w zakresie **gospodarki odpadami** nakaz postępowania:
   a) z odpadami komunalnymi zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 733 z późn. zm.) oraz uchwałami Rady Miasta regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi,
   b) z odpadami zgodnie z ustawą z 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1587 z późn. zm.).

Rozdział 5.
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

§10

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

1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
   a) minimalnych powierzchni biologicznie czynnej, zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w **Rozdziale 2,**
   b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **Rozdziale 4**;
2) zakaz zagospodarowania terenów na cele związane z gospodarowaniem odpadami za wyjątkiem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę;

3) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112) w oparciu o art. 114 ust. 1 ustawy z dnia n27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.) na terenie oznaczonym symbolem **1ZP** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Rozdział 6
WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

§ 11

1. W obszarze planu wyznacza się przestrzeń publiczną – teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem **1ZP.**
2. Dla terenu, o którym mowa **pkt. 1**, obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej poprzez:
   1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w art. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r.,poz. 1411 z późn. zm.),
   2) nakaz wyposażenia w obiekty małej architektury i oświetlenie o spójnej stylistyce,
   3) uwzględnienie ustaleń o których mowa w **§7.**

Rozdział 7.
GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

§ 12

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

Rozdział 8.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 13

Teren inwestycji celu publicznego został oznaczony symbolem **1ZP**.

§ 14

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 15

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