

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

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla Parku Jaworek w Tychach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Przestrzennej i Infrastruktury,

**RADA MIASTA TYCHY
stwierdza,**

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Parku Jaworek w jest zgodny z ustaleniami obowiązującego „Planu ogólnego miasta Tychy”, przyjętego Uchwałą Nr XVI/299/25 Rady Miasta Tychy z dnia 30 października 2025 r. (Dz. Urz. Woj. Ślą z dnia 7 listopada 2025 r., poz. 6241),

i uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Parku Jaworek 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: 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: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) Rozdział 9: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 10) Rozdział 10: Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt. 9, 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024, poz. 1130 z późn. zm.).

§ 2

1. Załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną część jest załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali

1 : 1000, zawierający wyrys 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. 10,5 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 (ssr) – strefa dopuszczonej lokalizacji urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - f) strefa (sc) – strefa cicha,
 - g) 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) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu, określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza nieprzekraczalną linią zabudowy, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej:
 - a) podziemnych obiektów budowlanych lub ich części, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, tarasów, pochylni, szybów windowych, obiektów małej architektury, dróg wewnętrznych, miejsc do parkowania,
 - b) balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobieć elewacji wysuniętych na odległość maks. 2,0 m;
- 4) **zabudowa** – obiekt budowlany lub obiekty budowlane, w tym budynek lub zespół budynków, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, w tym drogami wewnętrznymi, dojazdami, budynkami gospodarczymi, miejscami do parkowania, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 5) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 6) **wysokość obiektów budowlanych** – różnica pomiędzy wysokością:
 - a) budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi ponad budynkami – mierzona od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym

- się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyższej położonego elementu instalacji lub urządzenia technicznego,
- b) budowli stanowiących całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – mierzona od najniższego poziomu terenu na zewnętrznym obrysie obiektu do najwyższej położonego elementu budowli, obiektu tymczasowego lub małej architektury;
- 7) **infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu** – infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu, o której mowa w Ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 311)
- 8) **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 szczegółowych planu nie wynika inaczej;
- 9) **dachy umożliwiające vegetację roślin** – pokrycie dachowe urządzone w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin.

§ 6

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

- 1) **1MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 2) **1UG** – teren usług gastronomii,
- 3) **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 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonego symbolem **1MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) w zabudowie o której mowa w **pkt.1** dopuszcza się realizację na pierwszej nadziemnej kondygnacji budynków usług w zakresie:
 - handlu detalicznego,
 - rzemieślnicze,
 - gastronomii,
 - zdrowia i pomocy społecznej,
 - nauki,
 - sportu i rekreacji,
 - biurowe i administracji;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,:
- 5) nadziemna intensywność zabudowy - min. 0,01, maks. – 1.4;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 7) geometria dachów – dachy płaskie;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych – 12,0 m,
 - b) budowli – 10,0 m;
- 9) wysokość obiektów budowlanych – maks. 15,0 m, w tym wysokość wiat, obiektów małej architektury – maks. 5,0 m;
- 10) dla elewacji budynków ustala się:
 - a) w zakresie materiałów - dopuszczenie stosowania wyłącznie: tynków, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła, stopów stali nierdzewnych, deski elewacyjnej za wyjątkiem deski wykonanej z polichlorku winylu (PCW), a także materiałów umożliwiających vegetację roślin,
 - b) w zakresie kolorystyki tynków:

- dopuszczenie stosowania wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL, dla co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji:
 - odcieni beży o numerach: 1013, 1014, 1015,
 - odcieni szarości o numerach: 7001, 7004, 7035, 7044, 7047,
 - odcieni bieli o numerach: 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 9018;
 - dopuszczenie na maks. 20% powierzchni każdej elewacji oraz detalach architektonicznych barw oznaczonych w palecie kolorów RAL:
 - odcieni beży o numerach: 1001, 1002,
 - odcieni czerwieni o numerach: 3004-3014, 3022,
 - odcieni zieleni: 6003, 6006-6009, 6012, 6014-6015, 6020, 6022,
 - odcieni szarości o numerach: 7000 - 7048,
 - odcieni brązu: 8019, 8022, 8026-8028,
 - odcieni czerni: 9004, 9011, 9017, 9022, 9023;
- 11) zakaz lokalizacji:
- a) garaży wolnostojących lub w zespołach,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - c) budynków gospodarczych i magazynowych,
 - d) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów lub materiałów poza budynkami;
- 12) dopuszczenie:
- a) realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
 - b) realizacji dachów umożliwiających vegetację roślin;
- 13) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 11, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt. 1 – 9.

§ 8

Dla **terenu usług gastronomii**, oznaczonego symbolem **1UG** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren usługi gastronomii;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy - min. 0,01, maks. 0,5;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 6) geometria dachów – dachy płaskie;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych – 5,0 m,
 - b) budowli – 10,0 m;
- 8) wysokość obiektów budowlanych – maks. 15,0 m, w tym wysokość wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0 m;
- 9) wielkość powierzchni zabudowy budynku – maks. 400 m²;
- 10) dopuszczenie realizacji wyłącznie jednego budynku usługowego;
- 11) dla elewacji budynków ustala się:
 - a) w zakresie materiałów - dopuszczenie stosowania wyłącznie: tynków, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła, stopów stali nierdzewnych, deski elewacyjnej za wyjątkiem deski wykonanej z polichlorku winylu (PCW), a także materiałów umożliwiających vegetację roślin,
 - b) w zakresie kolorystyki tynków:
 - dopuszczenie stosowania wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL, dla co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji:
 - odcieni beży o numerach: 1013, 1014, 1015,
 - odcieni szarości o numerach: 7001, 7004, 7035, 7044, 7047,
 - odcieni bieli o numerach: 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 9018;
 - dopuszczenie na maks. 20% powierzchni każdej elewacji oraz detalach architektonicznych barw oznaczonych w palecie kolorów RAL:
 - odcieni beży o numerach: 1001, 1002,
 - odcieni zieleni: 6003, 6006-6009, 6012, 6014-6015, 6020, 6022,
 - odcieni szarości o numerach: 7000 - 7048,

- odcieni czerni: 9004, 9011, 9017, 9022, 9023;
- 12) zakaz lokalizacji:
- tymczasowych obiektów budowlanych,
 - budynków gospodarczych i magazynowych,
 - miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów lub materiałów poza budynkami;
- 13) dopuszczenie:
- realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
 - realizacji dachów umożliwiających wegetację roślin,
 - mobilnych obiektów gastronomicznych;
- 14) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 10, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt. 1 – 8.
- 15) dopuszczenie odstąpienia od ustaleń o których mowa w § 10 ust. 2,3 i 4.

§ 9

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

- przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 2%;
- nadziemna intensywność zabudowy - min. 0,01, maks. 0,5;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- maksymalną wysokość zabudowy:
 - budynku – 5,0 m,
 - budowli – 10,0 m;
- wysokość obiektów budowlanych – maks. 15,0 m, w tym wysokość wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0 m;
- geometria dachów – dachy płaskie;
- nakaz zachowania lub kształtowania kierunków ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu;
- dopuszczenie lokalizacji:
 - urządzeń sportowych i rekreacyjnych, w szczególności takich jak: siłownie zewnętrzne, place zabaw dla dzieci, boiska sportowe lub skateparki oraz toalety publiczne wyłącznie w strefach (**ssr**) oznaczonych na rysunku planu,
 - dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w tym służących gastronomii związanych z obsługą imprez okolicznościowych wyłącznie na czas ich trwania,
 - obiektów i urządzeń wodnych, urządzeń melioracyjnych, budowli hydrotechnicznych obiektów mostowych,
 - dojazdu umożliwiającego dostęp do drogi publicznej dla obsługi terenu o symbolu **1UG**;
- zakaz:
 - realizacji urządzeń sportowych i rekreacyjnych w strefie cichej (**sc**),
 - realizacji altan i wiat do grillowania,
 - lokalizacji garaży wolnostojących lub w zespołach;
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zgodnie z § 13,
- dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 11, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt. 1 – 6;
- 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

§ 10

- Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących dróg, w tym z ulic: Bielskiej, Jaśkowickiej, Stoczniovców '70 i Z. Hierowskiego zlokalizowanych poza obszarem planu.

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - a) 1,2 miejsca parkingowe na mieszkanie w tym miejsca w garażu, z czego min. 30% ogólnodostępnych miejsc parkingowych na poziomie terenu,
 - b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 4 lokale mieszkalne;
- 2) dla usług zdrowia, pomocy społecznej i opieki medycznej:
 - a) 2 miejsca parkingowe dla samochodów na każdy gabinet,
 - b) 2 miejsca parkingowe dla samochodów na 3 stanowiska pracy,
 - c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każdy gabinet;
- 3) dla usług 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 50 m² powierzchni handlowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
- 4) dla usług biurowych i administracyjnych:
 - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 20 m² powierzchni użytkowej,
 - b) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 2 stanowiska pracy,
 - c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m² powierzchni użytkowej;
- 5) dla usług gastronomii:
 - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 4 miejsca konsumpcyjne,
 - b) 2 miejsca parkingowe dla samochodów na 3 miejsca pracy,
 - c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 8 miejsc konsumpcyjnych;
- 6) dla usług edukacji:
 - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 40 m² powierzchni użytkowej,
 - b) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 2 stanowiska pracy,
 - c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 40 m² powierzchni użytkowej;
- 7) dla pozostałych usług:
 - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 50 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
 - b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;

3. Nakaz bilansowania liczby miejsc parkingowych wyłącznie w granicach terenu inwestycji lub działki budowlanej.

4. Nakaz:

- 1) realizacji nasadzeń drzew pomiędzy stanowiskami w proporcji co najmniej 1 nasadzenie co 4 miejsca parkingowe dla nowo realizowanych parkingów terenowych,
- 2) stosowania nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych, z wyjątkiem miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych;

5. Poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania lub strefami ruchu, o których mowa w art. 12a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 889), ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:

- 1) 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.

6. Ustala się następujące sposoby realizacji miejsc do parkowania, o których mowa w **ust. 2** w formie: parkingów i garaży podziemnych, parkingów terenowych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w **Rozdziale 2**.

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

§11

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

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

Rozdział 5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

§12

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 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.) na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **1MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) **1ZP** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Rozdział 6

WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

§ 13

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 (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1411),
 - 2) nakaz wyposażenia w obiekty małej architektury i oświetlenie o spójnej stylistyce,
 - 3) nakaz stosowania rozwiązań zwiększających zdolność retencyjną terenu, w szczególności takich jak: nawierzchnie przepuszczalne na ciągach komunikacyjnych, placach zabaw, miejscach lokalizacji urządzeń rekreacyjnych i sportowych.
 - 4) uwzględnienie ustaleń o których mowa w **Rozdziale 2 §9**.

Rozdział 7.

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

§ 14

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

Rozdział 8.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

§ 15

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami **1MW**:
 - 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 20%;
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolami **1MW**:
 - a) szerokość frontów działek – min. 20,0 m,
 - b) powierzchnia działek – min. 1000,0 m²,
 - 3) dla terenów nie wymienionych w **pkt. 1** 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 dla działek wydzielonych pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, drogi, a także powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.
3. W planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 9.

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

§ 16

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

Rozdział 10.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 17

Teren inwestycji celu publicznego zostały oznaczone symbolem **1ZP**.

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 19

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