UCHWAŁA NR …/…./26
RADY MIASTA TYCHY

z dnia …… 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Szkolnej 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 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 obszaru położonego przy ul. Szkolnej 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. Sla. z dnia 8 kwietnia 2026 r., poz. 2258),

i uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Szkolnej 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. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
   7) Rozdział 7: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
   8) Rozdział 8: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
   9) Rozdział 9: Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt. 5, 7, 11 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. 3240 m^2, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację Uchwały Nr XXI/383/26 Rady Miasta Tychy z dnia 30 kwietnia 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Szkolnej w Tychach.

§4

1.Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:
1) obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:
   a) granica obszaru planu,
   b) linie rozgraniczające teren o przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania określonych w planie,
   c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
   d) numer oraz symbol literowy terenu o przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania ustalonych w planie - zgodnie z **§6** i oznaczeniem na rysunku planu,
   e) zabytek nieruchomy ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków objęty ochroną na mocy planu;
2) informacyjne:
   a) strefa zalewu wodami o prawdopodobieństwie pojawienia się p – 1% - na podstawie opracowania z 2009 r. firmy MGGP S. A. z Tarnowa pn. „Strefa zalewu wodami o prawdopodobieństwie pojawienia się p – 1% wraz z koncepcją ochrony przeciwpowodziowej”.

§5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:
1) **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, obiektów małej architektury, dróg wewnętrznych, miejsc do parkowania,
2) **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;
3) **zieleń urządzona** - zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, podziemnego uzbrojenia terenu wraz z urządzeniami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, o ile z ustaleń szczegółowych planu nie wynika inaczej;
4) **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).

§6

W planie wyznacza się teren ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem: **1MW-UZ** – **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług zdrowia i pomocy społecznej**.

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 lub usług zdrowia i pomocy społecznej,** oznaczonego symbolem **1MW-UZ,** ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
   b) zabudowa usług zdrowia i pomocy społecznej;
2) dopuszczenie:
   a) terenowych urządzeń sportu i rekreacji;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%;
5) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,1, maks. 1,0;
6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
7) geometria dachów:
   a) budynków – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 42°,
   b) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
8) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
9) zakaz:
   a) lokalizacji garaży wolnostojących, w tym zespołów garaży,
   b) urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;
10) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem rozwiązań umożliwiających:
    a) wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
    b) wegetację roślin;
11) zasady ochrony zabytków, zgodnie z **Rozdziałem 6**.
12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 9**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 8**;

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 istniejącej drogi – ul. Szkolnej położonej poza granicami planu.

2. Ustala się nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów z zachowaniem minimalnych wskaźników:

   1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 stanowisko na mieszkanie;
   2) dla zabudowy usługowej z zakresu opieki i pomocy społecznej – 1 stanowisko postojowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 stanowisko;
   3) dla usług zdrowia – 1 stanowisko postojowe na 1 gabinet lub 1 stanowisko postojowe na 3 stanowiska pracy.

3. Ustala się nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla rowerów z zachowaniem minimalnych wskaźników:

1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 stanowisko na 4 mieszkania;
2) dla usług – 1 stanowisko na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 stanowisko.

4. Dopuszcza się bilansowanie liczby miejsc parkingowych wyłącznie w granicach terenu inwestycji lub działki budowlanej.

5. Poza drogami publicznymi, strefami ruchu lub strefami zamieszkania, o których mowa w art. 12a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. 2021. poz. 1376 z późn. zm.), ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie 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.

6. Ustala się następujące sposoby realizacji stanowisk, o których mowa w **ust. 2**, w formie: parkingów terenowych, nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki.

7. Dla nowo realizowanych parkingów terenowych nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych.

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** – dopuszczenie lokalizacji 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, a w szczególności z istniejących 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) zagospodarowanie całości lub części wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych,
   b) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, w tym do istniejących kanałów oznaczonych na mapie zasadniczej;
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, po jej realizacji w obszarze planu;
8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** - dopuszczenie dostawy z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym:
   a) z istniejących linii kablowych nN 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 bezprzewodowej, 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

§10

W obszarze planu ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
   a) zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, w tym minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, o której 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) ustala się 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 terenie oznaczonym symbolem **1MW-UZ** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

Rozdział 6.
ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

§ 11

1. W obszarze planu zlokalizowany jest zabytek nieruchomy oznaczony na rysunku planu, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, tj. budynek mieszkalny (dawna szkoła) przy ul. Szkolnej 70.
2. Ustala się następujące zasady ochrony dla obiektu, o którym mowa w ust. 1:
1) zakaz nadbudowy, z dopuszczeniem przebudowy budynku przy zachowaniu formy historycznej;
2) dopuszczenie wymiany pokrycia dachowego pod warunkiem użycia dachówki ceramicznej w naturalnym kolorze lub blachy na rąbek stojący w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej;
3) nakaz zachowania:
a) geometrii dachu z dopuszczeniem doświetlania poddasza wyłącznie w formie okien połaciowych,
b) kompozycji i wystroju elewacji, w tym:
- detali architektonicznych,
- pierwotnego rozmieszczenia oraz wielkości otworów okiennych i drzwiowych,
- pierwotnego kształtu, podziału stolarki okiennej i drzwiowej;
4) zakazuje się:
a) umieszczania na elewacjach i dachach budynków od strony ulicy urządzeń technicznych, takich jak: anteny, stacje bazowe, klimatyzatory, szafki kablowe i telekomunikacyjne, okablowania, z dopuszczeniem skrzynek przyłączy zlicowanych z elewacją w kolorze dostosowanym do koloru elewacji oraz tablic reklamowych za wyjątkiem szyldów,
b) montażu żaluzji i rolet zewnętrznych na elewacjach budynków,

c) stosowania tarasów na kondygnacji strychowej, powstałych w wyniku usunięcia fragmentu połaci dachu;

4) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków w zakresie materiałów: cegły, tynków w naturalnym kolorze, kamienia naturalnego.

Rozdział 7
SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM
§ 12

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia 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) szerokość frontów działek – min. 20 m,

3) powierzchnia działki – min. 500 m2;

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 8.
STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU
§ 13

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

§ 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.