

**UCHWAŁA NR xxx/xxx/26
RADY MIASTA TYCHY**

z dnia ... 2026 r.

**w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek ewid. nr 1929/45 i 1930/45 przy ulicy
Migdałowej 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 2026 r., poz. 662) oraz art. 37ea ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Przestrzennej i Infrastruktury

**RADA MIASTA TYCHY
stwierdza,**

że zintegrowany plan inwestycyjny dla działek ewid. nr 1929/45 i 1930/45 przy ulicy Migdałowej 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.,

i uchwała

zintegrowany plan inwestycyjny dla działek ewid. nr 1929/45 i 1930/45 przy ulicy Migdałowej 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: Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) Rozdział 7: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) Rozdział 8: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową 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. 4, 5, 9, 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2026 r. poz. 538).

§ 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 zintegrowanym planie inwestycyjny 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

1. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,26 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację Uchwały Nr .../.../26 Rady Miasta Tychy z dnia 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek ewid. nr 1929/45 i 1930/45 przy ulicy Migdałowej w Tychach.

2. Obszar inwestycji głównej obejmuje działkę ewid. nr 1929/45, natomiast obszar inwestycji uzupełniającej obejmuje działkę ewid. nr 1930/45.

§ 4

1. Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne obowiązujące, stanowiące ustalenia planu
 - 1) granica obszaru planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania określonych w planie;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów – zgodnie z § 6;
 - 5) granica obszaru inwestycji głównej;
 - 6) granica obszaru inwestycji uzupełniającej.
2. Obszar planu zlokalizowany jest w granicach udokumentowanych złóż kopalin:
 - 1) węgla kamiennego, metanu pokładów węgla - „Murcki” WK 319;
 - 2) metanu pokładów węgla - „Murcki (głębokie)” MW 6691.

§ 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;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy;
- 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, garażami, budynkami gospodarczymi, parkingami;
- 4) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połąci 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);
- 6) **wysokość obiektów budowlanych** – różnica pomiędzy wysokością:
 - a) najwyższej położonego punktu budynku wraz z instalacjami lub urządzeniami budowlanymi i technicznymi, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
 - b) najwyższej położonego punktu budowli wraz z instalacjami i urządzeniami budowlanymi, a najniższej położonego punktu budowli w stosunku do poziomu terenu.

§ 6

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

- 1) **1MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **1KDD** – teren drogi dojazdowej.

Rozdział 2.

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

§ 7

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonego symbolem **1MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 2) w zabudowie, o której mowa w **pkt. 1**, dopuszcza się w lokalu użytkowym, którego powierzchnia nie przekracza 30% powierzchni całkowitej budynku usługi: zdrowia, nauki, edukacji, rekreacji, biurowe i administracji, rzemieślnicze w zakresie usług fryzjerskich i kosmetycznych, gastronomii;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,1, maks. 0,6;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych – 9,0 m,

- b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5,0 m,
- c) wysokość budowli – 8,0 m;
- 8) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 15,0 m;
- 9) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 42°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
 - c) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 10) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
- 11) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego;
- 12) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego:
 - a) 400 m² – w zabudowie wolnostojącej,
 - b) 200 m² – w zabudowie bliźniaczej;
- 13) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 10** nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-11**;
- 14) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców.

§ 8

Dla **terenu drogi dojazdowej**, oznaczonego symbolem **1KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu od 6,0 m do 12,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

Rozdział 3.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz ustalenia dotyczące minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania

§ 9

- 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym wydzielonej liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz zlokalizowanych poza obszarem planu.
- 2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:
 - 1) dla budynków mieszkalnych – 2 miejsca parkingowe na mieszkanie, w tym miejsca w garażu;
 - 2) dla usług – 1 miejsce parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.
- 3. Ustala się obowiązek bilansowania liczby miejsc parkingowych wyłącznie w ramach terenu inwestycji.
- 4. Ustala się nakaz zapewnienia co najmniej 2 miejsc postojowych dla rowerów na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego.
- 5. W ramach wymaganej ilości miejsc parkingowych 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 sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2 i 5**, w formie parkingów terenowych, nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 10

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. 3**;
- 2) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 3) w zakresie **bezprzewodowej łączności publicznej** – dopuszczenie 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 istniejących wodociągów;
- 5) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzenia do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, w tym do istniejących kanałów sanitarnych;
- 6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** – dopuszczenie:
- a) zagospodarowania całości lub części wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych, 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,
 - b) odprowadzania do istniejącej 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, w tym układów hybrydowych,
 - c) sieci elektroenergetycznej,
 - d) sieci gazowej,
 - e) sieci ciepłowniczej;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dopuszczenie dostaw z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym:
- a) sieci elektroenergetycznej, w tym linii elektroenergetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia,
 - b) z odnawialnych źródeł energii;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów;
- 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**:
- a) 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 2025 r. poz. 733) oraz uchwałami Rady Miasta regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi,
 - b) 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

§ 11

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

- 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
 - a) minimalnej 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) 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 (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 647 z późn. zm.) na terenie oznaczonym symbolem **1MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdział 6.

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

§ 12

Obszar planu zlokalizowany jest w granicach udokumentowanych złóż kopalin:

- 1) węgla kamiennego, metanu pokładów węgla – „Murcki” WK 319;
- 2) metanu pokładów węgla – „Murcki (głębokie)” MW 6691.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 13

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 10%;
 - 2) minimalna szerokość frontów działek:
 - 16 m dla zabudowy wolnostojącej,
 - 12 m dla zabudowy bliźniaczej,
 - 3) minimalna powierzchnia działek:
 - 600 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - 350 m² dla zabudowy bliźniaczej.
2. Parametry scalenia i podziału nieruchomości, o których mowa w **ust. 1**, nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, a także powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.
3. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału.

Rozdział 8.

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

§ 14

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

§ 15

Teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym został oznaczony symbolem **1KDD**.

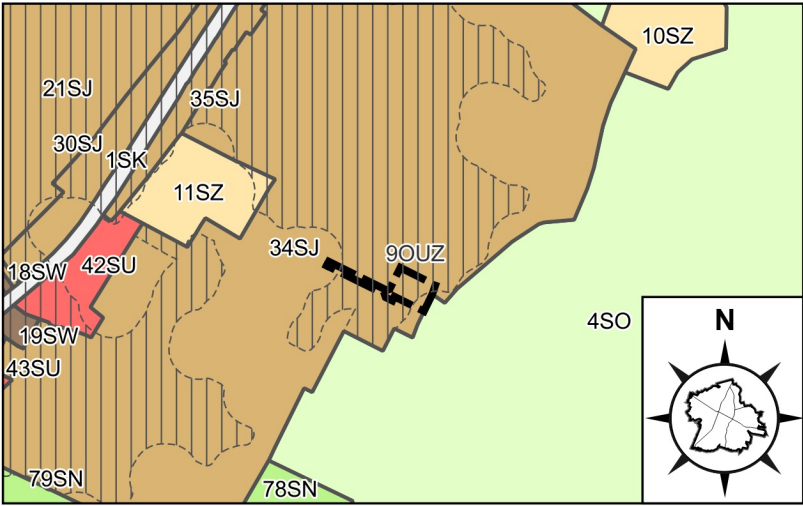
§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 17

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

Wyrys z planu ogólnego gminy Tychy
przyjętego Uchwałą Nr XX/362/26
Rady Miasta Tychy z dnia 26 marca 2026 r.



Skala 1 : 10 000
0 100 200 m

Układ współrzędnych zgodny
z obowiązującym państwowym
systemem odniesień przestrzennych
PL - 2000, pas 6. (EPSG:2177)

OZNACZENIA

- granica obszaru planu
- obszar uzupełnienia zabudowy
- strefa planistyczna:
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Układ współrzędnych zgodny z obowiązującym państwowym
systemem odniesień przestrzennych 2000, pas 6.
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej pochodząca
z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
udostępniona przez Prezydenta Miasta Tychy w kwietniu 2026 r.

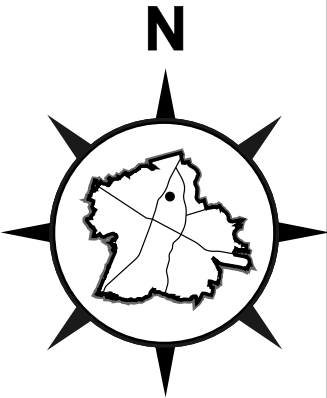
ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR .../.../26
RADY MIASTA TYCHY
Z DNIA2026 R.

W SPRAWIE ZINTEGROWANEGO PLANU
INWESTYCYJNEGO DLA DZIAŁEK EWID. NR 1929/45
I 1930/45 PRZY ULICY MIGDAŁOWEJ W TYCHACH

RYSUNEK PLANU

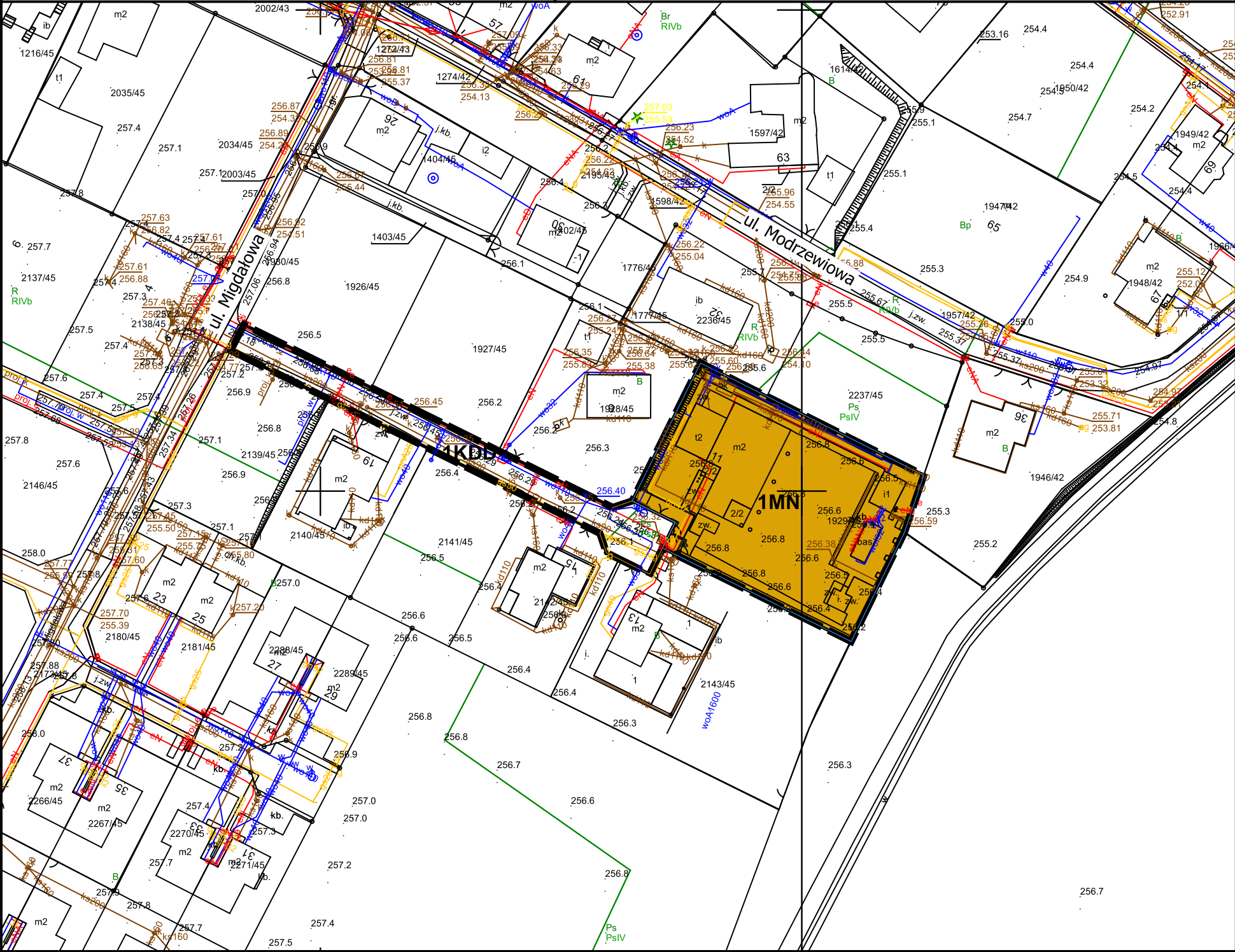
SKALA 1 : 1000



LEGENDA:

- granica obszaru planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KR teren drogi dojazdowej
- granica obszaru inwestycji głównej
- granica obszaru inwestycji uzupełniającej

Obszar planu zlokalizowany jest w granicach udokumentowanych
złóż kopalin:
- węgla kamiennego, metanu pokładów węgla - "Murcki" WK 319
- metanu pokładów węgla - "Murcki (głębokie)" MW 6691



Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie realizacji zapisanych w zintegrowanym planie inwestycyjny 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 2026 r. poz. 538) 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 przy ulicy Migdałowej w Tychach** zalicza się budowę, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych dróg publicznych, obiektów i urządzeń w terenie o symbolu **1KDD**;
- 2) inwestycja wskazana w pkt. 1 będzie finansowana lub współfinansowana z budżetu Gminy Tychy lub jednostek organizacyjnych Gminy Tychy;
- 3) jako źródło finansowania dopuszcza się również środki zewnętrzne.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .../.../26
Rady Miasta Tychy
z dnia 2026 r.
Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.