

Projekt

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA TYCHY**

**z dnia ..... 2024 r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Osiedli H i Ł pomiędzy ulicami: Stoczniowców'70, Harcerską, Żwakowską, al. Bielską oraz Parkiem Jaworek w Tychach, przyjętego Uchwałą Nr XLVII/880/23 Rady Miasta Tychy z dnia 9 lutego 2023 r. w granicach terenu oznaczonego symbolem MW17**

na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), art. 27b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Przestrzennej i Infrastruktury,

**Rada Miasta Tychy  
stwierdza,**

że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Osiedli H i Ł pomiędzy ulicami: Stoczniowców'70, Harcerską, Żwakowską, al. Bielską oraz Parkiem Jaworek w Tychach, przyjętego Uchwałą Nr XLVII/880/23 Rady Miasta Tychy z dnia 9 lutego 2023 r. w granicach terenu oznaczonego symbolem MW17 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 uchwała**

zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Osiedli H i Ł pomiędzy ulicami: Stoczniowców'70, Harcerską, Żwakowską, al. Bielską oraz Parkiem Jaworek w Tychach, przyjętego Uchwałą Nr XLVII/880/23 Rady Miasta Tychy z dnia 9 lutego 2023 r. w granicach terenu oznaczonego symbolem MW17, zwany dalej „zmianą planu”.

**§ 1**

Zmiana planu stanowi realizację Uchwały Nr LVII/1081/24 Rady Miasta Tychy z dnia 25 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Osiedli H i Ł pomiędzy ulicami: Stoczniowców'70, Harcerską, Żwakowską, al. Bielską oraz Parkiem Jaworek w Tychach, przyjętego Uchwałą Nr XLVII/880/23 Rady Miasta Tychy z dnia 9 lutego 2023 r. w granicach terenu oznaczonego symbolem MW17.

**§ 2**

W Uchwale Nr XLVII/880/23 Rady Miasta Tychy z dnia 9 lutego 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Osiedli H i Ł pomiędzy ulicami: Stoczniowców'70, Harcerską, Żwakowską, al. Bielską oraz Parkiem Jaworek w Tychach (Dz. Urz. Woj. Śl. poz. 1498 z dnia 15 lutego 2023 r.), zwanym dalej „planem”, w § 9:

1) w pkt. 1 w lit. c średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. d w brzmieniu:

„d) na terenie oznaczonym symbolem **MW17** dopuszcza się zabudowę usługową w zakresie usług, o których mowa w **lit. a**;”;

2) w pkt. 7:

a) lit. c otrzymuje brzmienie:

„c) **MW2, MW3, MW4, MW6, MW8, MW9 i MW13** – maks. 23,0 m, w tym wysokość budynków mieszkalnych – maks. 18,0 m;”,

b) lit. f otrzymuje brzmienie:

„f) **MW17** – maks. 23,0 m, w tym wysokość:

- budynków mieszkalnych – maks. 18,0 m,

- budynków usługowych – maks. 9,0 m;”,

c) w lit. f średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. g w brzmieniu:

„g) innych niż wymienione w **lit. a - f**, wiat, obiektów małej architektury – maks. 5,0 m;”..

### § 3

1. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu;

2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;

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

### § 4

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

### § 5

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Tychy

z dnia.....2024 r.

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Tychy

z dnia.....2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu 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 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) Rada Miasta Tychy stwierdza, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Osiedli H i Ł pomiędzy ulicami: Stoczniowców'70, Harcerską, Żwakowską, al. Bielską oraz Parkiem Jaworek w Tychach, przyjętego Uchwałą Nr XLVII/880/23 Rady Miasta Tychy z dnia 9 lutego 2023 r. w granicach terenu oznaczonego symbolem MW17, nie przewiduje realizacji inwestycji celów publicznych w zakresie infrastruktury technicznej w postaci budowy dróg lub sieci infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Tychy  
z dnia ..... 2024 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)  
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

Przyjęcie niniejszej uchwały stanowi realizację Uchwały Rady Miasta Tychy Nr LVII/1081/24 z dnia 25 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Osiedli H i Ł pomiędzy ulicami: Stoczniovców'70, Harcerską, Żwakowską, al. Bielską oraz Parkiem Jaworek w Tychach, przyjętego Uchwałą Nr XLVII/880/23 Rady Miasta Tychy z dnia 9 lutego 2023 r. w granicach terenu oznaczonego symbolem MW17.

Sporządzenie zmiany obowiązującego dokumentu planistycznego wynika z potrzeby adaptacji i rozbudowy budynku innego niż mieszkalny na żłobek miejski w terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonym w planie miejscowym symbolem MW17. W związku z tym zachodzi konieczność dopuszczenia w terenie oznaczonym symbolem MW17 możliwości realizacji usług społecznych, jako samodzielnej funkcji realizowanej w osobnym budynku, a nie w budynku z funkcją mieszkalną. Zmiana planu dotyczy wyłącznie części tekstowej, w której w § 9:

1) w pkt. 1 po lit. c dodaje się lit. d o brzmieniu „na terenie oznaczonym symbolem **MW17** dopuszcza się zabudowę usługową w zakresie usług, o których mowa w **lit. a**,”

2) w pkt. 7:

a) lit. c otrzymuje brzmienie „**MW2, MW3, MW4, MW6, MW8, MW9 i MW13** – maks. 23,0 m, w tym wysokość budynków mieszkalnych – maks. 18,0 m,

b) lit. f otrzymuje brzmienie „**MW17** – maks. 23,0 m, w tym wysokość:

- budynków mieszkalnych – maks. 18,0 m,

- budynków usługowych – maks. 9,0 m,”

c) po lit. f dodaje się lit. g o brzmieniu „innych niż wymienione w **lit. a - f**, wiat, obiektów małej architektury – maks. 5,0 m;”.

Nie ulegają zmianie inne niż wskazane powyżej ustalenia planu, zarówno w części tekstowej jak i graficznej.

Procedura zmiany planu miejscowego została przeprowadzona z zastosowaniem postępowania uproszczonego, o którym mowa w art. 27b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) zwanej dalej upzp. Skorzystano z tego trybu, ponieważ dokonywana zmiana polegała jedynie na dopuszczeniu w jednej jednostce planistycznej, oznaczonej symbolem MW17, usług drobnych, usług społecznych i usług biurowych w zabudowie wyłącznie usługowej. Te rodzaje usług już były dopuszczone w tym terenie, jednak tylko w lokalach użytkowych zlokalizowanych na pierwszej kondygnacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

Zgodnie z art 27b ust. 1 pkt. 2 lit. d) upzp. zmiana planu miejscowego w trybie uproszczonym dopuszczona jest w przypadku, gdy zmiana przeznaczenia terenu nie powoduje zmiany obowiązującego zakazu zabudowy lub ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu określonych na podstawie przepisów odrębnych oraz umożliwiającej realizację inwestycji niepowodującej:

- zwiększenia oddziaływania na środowisko,

- zwiększenia uciążliwości dla terenów sąsiednich, oraz

- wprowadzenia ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiednich.

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy sytuacji, o których mowa w art. 27b ust. 2 i ust. 3. upzp.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy (Uchwała Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.) obszar opracowania został objęty jednostką planistyczną *MUW* - „*obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej intensywnej*”.

Zawarte w niniejszej uchwale regulacje nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium. Nie zmieniają się: przeznaczenie terenu **MW17** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wskaźnik intensywności i powierzchni zabudowy, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz inne parametry i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Dodane ustalenie,

określające wysokość budynków usługowych, nie narusza ustalenia, dotyczącego wysokości zabudowy w tym terenie.

Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zrealizowano stosownie do zakresu zmiany planu:

**1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki, architektury oraz planowania i lokalizowania nowej zabudowy, a także walory architektoniczne i krajobrazowe.**

Zmiana planu dotyczy dopuszczenia zabudowy usługowej w zakresie usług drobnych, usług społecznych i usług biurowych. Wymienione rodzaje usług były dopuszczone w tym terenie tylko w lokalach użytkowych zlokalizowanych w parterach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozostałe zapisy, określające cechy zabudowy, nie ulegają zmianie.

**2) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.**

Zmiana planu nie narusza określonych w obowiązującym planie regulacji dotyczących ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Po uzyskaniu zgody właściwych organów odstąpiono od przeprowadzenia *strategicznej oceny oddziaływania na środowisko* niniejszego dokumentu. Projekt zmiany planu miejscowego i przyjęte rozwiązania planistyczne uzyskały pozytywną ocenę podmiotów opiniujących i uzgadniających.

**3) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Na obszarze zmiany planu nie są zlokalizowane elementy wymagające ochrony w powyższym zakresie.

**4) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.**

Zmiana planu nie narusza określonych w obowiązującym planie regulacji dotyczących ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

**5) Walory ekonomiczne przestrzeni oraz potrzeby interesu publicznego, wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy oraz prawo własności.**

Zmiana planu nie wpływa na walory ekonomiczne przestrzeni i finanse publiczne.

**6) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.**

Zmiana planu nie ma wpływu na obronność i bezpieczeństwo państwa. Instytucje opiniujące i uzgadniające projekt planu w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa nie wniosły uwag do projektu przedmiotowej uchwały.

**7) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.**

Przedmiotowa uchwała nie zmienia ustaleń obowiązującego planu w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej.

**8) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.**

Udział osób zainteresowanych ustaleniami dla przedmiotowego obszaru został zapewniony, w zgodzie z przepisami obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Postępowanie uproszczone pomija etap zbierania wniosków do planu miejscowego, ponieważ procedura ta zakłada, że już na etapie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu miejscowego znane są konkretne zmiany i inwestycje. W związku z tym pierwszym krokiem, po podjęciu uchwały inicjującej, jest sporządzenie projektu dokumentu, jednocześnie ogłaszając o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego. Ogłoszenie o przystąpieniu do zmiany planu miejscowego przekazano, poprzez stosowne ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicy informacyjnej Urzędu

Miasta, ogłoszenie na stronie internetowej Urzędu Miasta Tychy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Tychy.

Konsultacje społeczne odbyły się w terminie od 27 lutego 2024 r. do 13 marca 2024 r. Informacje na temat konsultacji społecznych przekazano, poprzez stosowne ogłoszenia w prasie, na tablicy informacyjnej Urzędu Miasta, na stronie internetowej Urzędu Miasta Tychy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Tychy, wraz z udostępnionym projektem zmiany planu. W okresie przeznaczonym na składania uwag, tj. do 13 marca 2024 r., nie wpłynęły uwagi.

Ustalenia zmiany planu miejscowego były również przedmiotem wymaganych przepisami prawa uzgodnień i opinii.

Z uwagi na to, że Wojewoda Śląski odmówił wyrażenia zgody na zastosowanie trybu uproszczonego, na podstawie art. 27b ust. 11 upzp., Prezydent Miasta Tychy wykonał czynności, o których mowa w art. 17 pkt 6-14 upzp. Nie zaistniała potrzeba przedstawienia projektu planu do ponownego uzgodnienia lub zaopiniowania, więc przeprowadzono standardowe konsultacje społeczne, które odbyły się w terminie od 26 marca 2024 r. do 24 kwietnia 2024 r. Informacje na temat konsultacji społecznych przekazano, poprzez stosowne ogłoszenia w prasie, na tablicy informacyjnej Urzędu Miasta, na stronie internetowej Urzędu Miasta Tychy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Tychy, wraz z udostępnionym projektem zmiany planu. 4 kwietnia 2024 r. zaplanowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Celem ułatwienia osobom zainteresowanym udział w prowadzonych konsultacjach, dyskusja przeprowadzona została za pomocą środków porozumiewania się na odległość w sposób umożliwiający zabieranie głosu i zadawanie pytań. Podczas konsultacji społecznych w Wydziale Planowania Przestrzennego i Urbanistyki Urzędu Miasta Tychy w godzinach pracy Urzędu prowadzone będą dyżury projektanta. W okresie przeznaczonym na składania uwag, tj. od 26 marca do 24 kwietnia 2024 r., ....

Wszystkie powyższe działania miały charakter jawny, a procedura planistyczna była prowadzona w sposób przejrzysty.

**9) Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów oraz lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.**

Zmiana planu nie wpływa na strukturę przestrzenną oraz układ komunikacyjny obszaru.

**10) Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.**

Rada Miasta Tychy dnia 29 lutego 2024 r. podjęła Uchwałę Nr LVIII/1097/24 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tychy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uwzględniającą wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Tychy w okresie od czerwca 2018 r. do czerwca 2023 r. W tej Uchwale stwierdzono aktualność powyższego planu miejscowego.

**11) Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.**

Niniejsza Uchwała w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zmienia ustaleń w zawartych w zmienianej Uchwale.

Przedmiotowa zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Osiedli H i Ł pomiędzy ulicami: Stoczniewców'70, Harcerską, Żwakowską, al. Bielską oraz Parkiem Jaworek w Tychach, po uchwaleniu przez Radę Miasta Tychy i ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego, stanowić będzie prawo miejscowe obowiązujące od dnia wejścia planu w życie, tj. po upływie 14 dni od dnia ww. ogłoszenia.