

Uzasadnienie

Po rozpatrzeniu wniosku inwestora z dnia Rada Miasta Tychy w dniu 2026 r. podjęła Uchwałę Nr/.../26 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.

Teren opracowania zintegrowanego planu inwestycyjnego (dalej zwany zpi) jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Katowickiej, rzeki Mlecznej, kompleksu leśnego oraz ulicy Pod Lasem i Zwierzynieckiej w Tychach – etap I przyjętym uchwałą Nr XXXVIII/598/17 Rady Miasta Tychy z dnia 22 czerwca 2017 r. (DZ. URZ. WOJ. SLA 2017.4252 ogłoszony 11 lipca 2017 r.).

Zpi obejmuje obszar inwestycji głównej o powierzchni ok. 0,25 ha oraz inwestycji uzupełniającej o powierzchni ok. 0,01 ha, a wejście w życie zpi powoduje utratę mocy obowiązującego planu miejscowego w części odnoszącej się do terenu objętego tym zpi.

Niniejszy zpi rozstrzyga o przeznaczeniu terenów, określa parametry zabudowy i zagospodarowania terenów wraz z ustaleniem parametrów architektoniczno-budowlanych, wskazuje zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej oraz rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

Ustalenia planu określają również m.in.: zasady ochrony środowiska, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Podstawą prawną sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego jest art. 37ea ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) – dalej zwana upzp. Zpi jest szczególną formą planu miejscowego, uchwalanego przez radę gminy na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem prezydenta. Zpi obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej. Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz uniwersalnego projektowania.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust. 2 pkt 1 upzp), potrzeby zrównoważonego rozwoju (art. 1 ust. 2 pkt 1a upzp) oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 2 upzp): wymagania te zostały uwzględnione poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy a także określa stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów; projekt zpi nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin (art. 1 ust. 2 pkt 3 upzp): zasady ochrony środowiska sformułowano w § 11; ze względu na istniejące uwarunkowania w zpi nie mają zastosowania wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych; obszar objęty planem nie jest położony w granicach krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym województwa śląskiego;
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 upzp): ze względu na istniejące uwarunkowania w zpi nie mają one zastosowania;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze specjalnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt 5 upzp): uwzględniono poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących wymaganych miejsc parkingowych wyposażonych w karty parkingowe; przedmiotowy teren znajduje się

poza obszarami zagrożonymi powodzią i osuwaniem się mas ziemnych, w związku z czym nie sformułowano ustaleń w tym zakresie; w projekcie zpi wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono pośrednio w kontekście wymagań ochrony środowiska; teren drogi publicznej będzie zrealizowany zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych;

5) walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 upzp): obszar objęty zpi jest zainwestowany i posiada dostęp do drogi publicznej, poprzez drogę wewnętrzną; inwestycja główna dotyczy zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z obowiązującym dotychczas planem miejscowym, co wyklucza możliwość wystąpienia konfliktów społecznych; biorąc pod uwagę projektowane przeznaczenie, nie zachodzi potrzeba budowy lub rozbudowy infrastruktury technicznej oraz infrastruktury komunikacyjnej;

6) prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 upzp): projekt zpi sporządzany jest na wniosek inwestora, posiadającego prawo dysponowania obszarem inwestycji głównej; teren drogi dojazdowej jest własnością Gminy; ustalenia projektu zpi nie ingerują w prawo własności; granice projektowanych terenów zostały dostosowane do istniejących podziałów własnościowych;

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 upzp): w zasięgu obszaru objętego zpi nie znajdują się tereny zamknięte ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, w związku z czym nie sformułowano ustaleń w tym zakresie; projekt zpi zostanie uzgodniony z właściwymi organami i instytucjami w zakresie spraw obronności i bezpieczeństwa państwa;

8) potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 upzp): w projekcie zpi uwzględniono potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, poprzez sformułowanie zapisów dotyczących ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz ochrony środowiska; ustalono teren drogi publicznej;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt 10 upzp): projekt zpi określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej; ustalono też rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych; biorąc pod uwagę inwestycję główną, nie zachodzi potrzeba budowy lub rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (art. 1 ust. 2 pkt 11 upzp): projekt zpi sporządzany jest zgodnie z art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; po wyrażeniu przez Radę Miasta Tychy zgody na przystąpienie do sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego, Prezydent Miasta Tychy zobowiązany jest do wykonania czynności określonych w art. 37ec ust. 2, w tym ogłoszenia i przeprowadzenia konsultacji społecznych;

11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 upzp): procedura planistyczna będzie prowadzona zgodnie z wymogami art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; do projektu zpi sporządzona zostanie dokumentacja prac planistycznych, która następnie zostanie przekazana do organu nadzoru;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 upzp): proponowane ustalenia nie mają wpływu na warunki zapewniania odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności; obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym nie jest związany z terenami ujęć wód; proponowane przeznaczenie terenu inwestycji głównej nie wpływa na zwiększenie zapotrzebowania na wodę do celów zaopatrzenia ludności;

13) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 14 upzp): w projekcie zpi, ze względu na ustalone przeznaczenia terenów, nie dopuszczono lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych; z uwagi na charakter proponowanych ustaleń nie przewiduje się możliwości wystąpienia poważnej awarii, a co za tym idzie potrzeby jej zapobiegania i ograniczania jej skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;

14) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej (art. 1 ust. 2 pkt 15 upzp): w projekcie zpi nie wskazuje się nowych terenów rolnictwa; granice planu obejmują tereny zainwestowane, dlatego nie dojdzie do zmniejszenia areалу użytkowanych gruntów rolnych; na przedmiotowym obszarze nie występują grunty orne wysokich klas bonitacyjnych, podlegające ochronie prawnej.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wzięto pod uwagę interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych zintegrowanym planem inwestycyjnym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Dla obszaru objętego zpi obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia były podstawą do sporządzenia zpi. Złożony przez inwestora wniosek będzie rozpatrywany w odniesieniu do uzyskanych opinii, dokonanych uzgodnień oraz przeprowadzonych konsultacji społecznych. Projekt ZPI jest zgodny z ustaleniami obowiązującego planu ogólnego miasta Tychy, przyjętego Uchwałą Nr XX/362/26 Rady Miasta Tychy z dnia 26 marca 2026 r.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Głównym celem sporządzania projektu zpi jest ustalenie funkcji oraz zasad i warunków zagospodarowania terenu dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej. W projekcie wskazano również teren drogi dojazdowej, który obowiązującym planie miejscowym nie został wyodrębniony. W dokumencie nie wyznacza się nowych terenów zabudowy, w związku z czym, wymogi określone w art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie mają zastosowania.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Tychy w okresie od czerwca 2018 r. do czerwca 2023 r. wraz z oceną aktualności dokumentów planistycznych została wykonana w 2024 r. i została przyjęta Uchwałą Nr LVIII/1097/24 Rady Miasta Tychy z dnia 29 lutego 2024 r. Projekt zpi, stanowiący szczególną formę planu miejscowego, uchwalany jest przez radę gminy na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem prezydenta, burmistrza lub wójta. Ocena aktualności studium i planów miejscowych nie określa potrzeb i zamierzeń inwestorów w zakresie zintegrowanych planów inwestycyjnych, w związku z czym, sprawdzanie zgodności projektu zpi z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest bezprzedmiotowe.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Z uwagi na charakter projektu zpi, nie przewiduje się negatywnego wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Realizacja proponowanych ustaleń obciąży finansowo inwestora, dla którego sporządza się projekt, zgodnie z zawartą w późniejszym terminie umową urbanistyczną. Może wystąpić oszczędność wynikająca z braku konieczności ponoszenia przez Gminę kosztów realizacji inwestycji uzupełniającej.