Uzasadnienie

(Uchwała Nr ……../…….26)

do uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Osiedla C w rejonie ulic: Harcerskiej, Cienistej, Alei Niepodległości, Grota-Roweckiego i linii kolejowej w Tychach, w granicach terenu oznaczonego symbolem U5

Przyjęcie niniejszej uchwały kończy procedurę planistyczną rozpoczętą Uchwałą Nr XXVII/478/26 Rady Miasta Tychy z dnia 29 października 2026 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Osiedla C w rejonie ulic: Harcerskiej, Cienistej, Alei Niepodległości, Grota-Roweckiego i linii kolejowej w Tychach, przyjętego Uchwałą XLIII/808/22 Rady Miasta Tychy z dnia 29 września 2022 r. w granicach terenu oznaczonego symbolem U5.

Uchwała zmieniająca została podjęta na wniosek władz Szpitala Miejskiego w Tychach Sp. z o.o. i wynika z potrzeby realizacji inwestycji z zakresu ochrony zdrowia. Celem zmiany dokumentu jest dostosowanie ustaleń obowiązującego planu do aktualnych uwarunkowań zagospodarowania terenu oraz umożliwienie bardziej elastycznego kształtowania zabudowy, przy zachowaniu zasad ładu przestrzennego.

Zastosowano procedurę w trybie postępowania uproszczonego, na podstawie art. 27b ust. 1 pkt. 2 lit. d, e, g Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), zwanej dalej u.p.z.p., i polega na:

- zmianie ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu o wartość nie większą niż 10 % wartości obowiązujących parametrów i wskaźników. Dla wskazanej jednostki planistycznej U5 niezbędne jest zaktualizowanie parametrów takich jak maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy z 2,0 na 2,2 oraz maksymalna wysokość budynków z 21 na 23 m, w celu dostosowania budynku Szpitala Miejskiego do istniejących potrzeb i uwarunkowań. Dodatkowo zmiana planu dotyczy dopuszczenia bilansowania miejsc parkingowych po za terenem terenu i działki budowlanej;

- zmianie przeznaczenia terenu, w zakresie usunięcia zakazu dotyczącego możliwości lokalizacji garaży, budynków gospodarczych, oraz miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów lub surowców, niepowodująca zmiany obowiązującego zakazu zabudowy lub ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu określonych na podstawie przepisów odrębnych oraz umożliwiająca realizację inwestycji niepowodującej zwiększenia oddziaływania na środowisko, zwiększenia uciążliwości dla terenów sąsiednich, oraz wprowadzenia ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiednich;

- zmianie ustaleń dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych lub pokrycia dachów, a także zasad dotyczących termomodernizacji, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu budynków usługowych.

Powierzchnia obszaru objętego planem miejscowym stanowi około 0,5 ha.

W planie ogólnym miasta Tychy obszar objęty zmianą planu znajduje się w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oznaczonej symbolem **50SW,** w obszarze uzupełnienia zabudowy oznaczonym symbolem **9OUZ,** oraz w strefie zabudowy śródmiejskiej oznaczonej symbolem **1OZS**.

Zawarte w niniejszej uchwale regulacje określające przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, są zgodne z ustaleniami planu ogólnego miasta Tychy, przyjętego Uchwałą Nr XX/362/26 Rady Miasta Tychy z 26 marca 2026 r. (Dz. Urz. Woj. Sla. z 8 kwietnia 2026 r., poz. 2258).

Zakres rzeczowy ustaleń Uchwały wynika z analizy uregulowań art. 15 u.p.z.p., w odniesieniu do faktycznej zabudowy i zagospodarowania obszaru opracowania, a także jego uwarunkowań i kierunków rozwoju przestrzennego. Wprowadzone zmiany uchwały dotyczą wyłącznie terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **U5**.

Odstąpiono od przeprowadzenia prognozy strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

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

Zmiana planu miejscowego dotyczy terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **U5,** dla którego przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu określa **§ 13** obowiązującej uchwały. W ramach wprowadzanej zmiany planu miejscowego zmianie ulegają pkt. 4, 7, 8, 9, 10, 12.

Wprowadzone zmiany spowodują możliwość zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy oraz maksymalnej wysokość budynków dla tego terenu w niewielkim zakresie (do 10% parametrów ustalonych w obowiązującym dokumencie). Dla wskazanej jednostki planistycznej nieznacznie rozszerzy się paleta dopuszczonej kolorystyki dla tynków elewacji oraz pokryć połaci dachowych.

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

Nie ulegają zmianie.

Na podstawie art. 48 ust.1 oraz ust.4 pkt.1 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 670 z późn. zm.), odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla zmiany ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt zmiany planu miejscowego i przyjęte rozwiązania planistyczne uzyskały pozytywną ocenę organów opiniujących i uzgadniających.

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

W obszarze zmiany planu miejscowego nie znajdują się zabytki ani dobra kultury współczesnej.

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

Nie ulegają zmianie.

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

Nie ulegają zmianie.

6) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Ustalenia przyjęte w planie miejscowym nie mają wpływu na obronność i bezpieczeństwo państwa.

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

W trakcie prac nad projektem niniejszej uchwały zwrócono się do gestorów sieci z wnioskiem o zaopiniowanie przyjętych rozwiązań.

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 został zapewniony, w zgodzie z przepisami obowiązującej u.p.z.p. Zastosowano procedurę w trybie postępowania uproszczonego.

Konsultacje społeczne przeprowadzono w terminie od 10 listopada 2026 r. do 24 listopada 2026 r. Informacje na temat konsultacji społecznych zostały przekazane poprzez stosowne ogłoszenia

w prasie, na tablicy informacyjnej Urzędu Miasta, w Repozytorium Rejestru Urbanistycznego, na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Tychy oraz na stronach internetowych miasta Tychy. Podczas konsultacji społecznych zapewniona została możliwość składania uwag do projektu zmiany planu, a także możliwości zapoznania się z projektem uchwały.

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

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

Nie ulegają zmianie.

Przedmiotowa zmiana planu miejscowego 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.

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 za okres od czerwca 2018 r. do czerwca 2023 r. Zgodnie z tym dokumentem obowiązujący na przedmiotowym obszarze plan miejscowy jest aktualny.