



Urząd Miasta  
Tychy

WYDZIAŁ PLANOWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
I URBANISTYKI

DUR.0014.2.5.2024.KGPI  
DUR.0015.2.3.2024.KGPI

Tychy, 26 czerwca 2024 r.

Pani

**Magdalena Łuka**

Przewodnicząca Komisji  
Gospodarki Przestrzennej  
i Infrastruktury

Poprzez

Wydział Obsługi Rady Miasta  
Tychy  
w miejscu

W odpowiedzi na pismo dotyczące wniosków Komisji Gospodarki Przestrzennej i Infrastruktury z posiedzenia w dniu 17 czerwca 2024 r., w odniesieniu do pkt 3, 6.1 i 6.2 informuję, co następuje:

Ad 3)

Na działkach o numerach 194/10, 195/10, 196/10 oraz 11 obowiązują aktualnie następujące plany miejscowe:

- Uchwała Nr 0150/VI/81/03 Rady Miasta Tychy z dnia 27 lutego 2003 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy na terenie zawartym pomiędzy ulicami: Katowicką, Oświęcimską, Czarną i Zwierzyniecką, w którym ustalono przeznaczenie dla działek 194/10, 196/10, pod zabudowę mieszkaniową z usługami na działce - teren oznaczony symbolem **MU.1**.
- Uchwała Nr XXX/598/21 Rady Miasta Tychy z dnia 26 sierpnia 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Katowickiej, Jałowcowej, Zwierzynieckiej, Czarnej i Oświęcimskiej w Tychach, w którym ustalono przeznaczenie dla działek 195/10, 11, pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną - teren oznaczony symbolem **MW**.

Ponadto na terenie działek 194/10, 196/10 obowiązuje Uchwała Nr XLII/694/17 Rady Miasta Tychy z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Katowickiej, Jałowcowej, Zwierzynieckiej, Czarnej i Oświęcimskiej w Tychach.

Osoby wnioskujące o sporządzenie planu miejscowego dla wskazanych działek nie są ich właścicielami, wobec czego nie legitymują się interesem prawnym aby wnioskować o zmianę ustaleń planu dla tych działek.

Według obowiązujących ustaleń na przedmiotowych działkach można realizować zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz mieszkaniową wielorodzinną, t.j. małe domy mieszkalne, które mogą obejmować 2 do 4 samodzielnych lokali mieszkalnych. Przeznaczenie terenu wyłącznie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w obecnym stanie prawnym, może skutkować koniecznością wypłaty roszczeń wynikających ze spadku wartości nieruchomości, na podstawie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 poz. 977 z późn. zm.).

Należy zaznaczyć, że wskazane działki znajdują się na terenie silnie zurbanizowanym, a parametry określone w obowiązujących planach miejscowych zapewniają optymalną gradację intensywności zabudowy, pomiędzy zabudową wielorodzinną a jednorodzinną wolnostojącą. Przeznaczenie działek na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w przedmiotowej lokalizacji nie ma uzasadnienia merytorycznego, z uwagi na bliskość głównych ciągów komunikacyjnych, terenu usługowego i już istniejącej w tym obszarze zabudowy wielorodzinnej. Należy brać jednocześnie pod uwagę rosnące zapotrzebowanie na tereny pod zabudowę wielorodzinną w mieście.

Dodatkowo informuję, że priorytetem Wydziału Planowania i Urbanistyki na najbliższe miesiące będzie sporządzenie planu ogólnego dla miasta Tychy, w związku z ustawą 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), która to, wprowadza przepisy, stanowiące, że z dniem 1 stycznia 2026 r. traci moc obowiązujące studium. Podstawą dla wszelkich decyzji w zakresie planowania przestrzennego, takich jak decyzje administracyjne o warunkach zabudowy oraz przesądzenia dotyczące przeznaczenia terenu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego będzie plan ogólny. W związku z czym gminy są zobowiązane do sporządzenia planu ogólnego, co będzie także głównym celem pracy na najbliższe miesiące dla tutejszego Wydziału.

Ad 6.1)

Wniosek komisji złożony został w ustawowym terminie przewidzianym na składanie wniosków do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Dojazdowej, Murarskiej, Granicznej i Wałowej w Tychach. W związku z czym został włączony do oficjalnej dokumentacji planistycznej sporządzania dokumentu. Przeznaczenia przyjęte w projekcie planu miejscowego będą odpowiedzią na przedmiotowy wniosek jednak zostaną określone na podstawie analiz oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404).

Jednocześnie informuję, że procedura sporządzenia planów miejscowych określona jest ściśle w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jest ona procesem wielowątkowym i czasochłonnym, z narzuconymi ustawą terminami niektórych etapów procedury planistycznej, a przed przedłożeniem jej Radzie Miasta do uchwalenia wymaga dokonania szeregu długotrwałych czynności.

Ad 6.2)

Rada Miasta Tychy na sesji w dniu 20 czerwca 2024 r. podjęła Uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Turyńskiej i Oświęcimskiej w Tychach, tym samym wniosek staje się bezprzedmiotowy.

NACZELNIK  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
i Urbanistyki  
  
mgr inż. arch. Magdalena Zdebel

Otrzymują:

1. Adresat (Proton);
2. GWP a/a.