

**Lista uwag nieuwzględnionych w całości, odrzuconych w części, odrzuconych jako bezprzedmiotowe, dotyczących projektu Uchwały Rady Miasta Tychy w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie alei: Marszałka Piłsudskiego i Bielskiej oraz ulic: Romana Dmowskiego i Władysława Sikorskiego w Tychach – etap pierwszy**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>– 12 uwag odrzuconych;</li> <li>– 4 uwaga odrzucona w części;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Łącznie 16 uwag</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b>1.</b> Uwagę dotyczącą zwiększenia maksymalnej wysokości budynków w terenie 1MWK-U z 18 m do 25 m – <b>odrzuć w części.</b><br/> <b>Pozycja uwagi w załączniku nr 2 do ww. uchwały – ust. 1, pkt. 1</b></p> <p>Przyjęto maksymalną wysokość zabudowy wynoszącą 19 m, z dopuszczeniem maksymalnej wysokości 25 m dla maks. 50% powierzchni zabudowy budynków;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b>2.</b> Uwagę dotyczącą rezygnacji z ograniczenia maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych do 5 w terenach 1MWK-U, 1MW-U – <b>odrzuć, w tym odrzuć jako bezprzedmiotową dla terenu 1MW-U.</b><br/> <b>Pozycja uwagi w załączniku nr 2 do ww. uchwały – ust. 1, pkt. 2.</b></p> <p>W przypadku terenu 1MW-U uwagę odrzucono jako bezprzedmiotową, ponieważ w projekcie planu nie ma takiego ustalenia dla tego terenu. Odrzucenie uwagi dotyczącej terenu 1MWK-U jest związane z odrzuceniem w części uwagi, o której mowa w <b>pkt. 1</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p><b>3.</b> Uwagę dotyczącą utworzenia strefy podwyższonej zabudowy w terenie 1MWK-U, pozwalającej na zwiększenie maksymalnej wysokości budynków do 27 m – <b>odrzuć w części.</b><br/> <b>Pozycja uwagi w załączniku nr 2 do ww. uchwały – ust. 1, pkt. 3.</b></p> <p>Uwaga w zakresie utworzenia stref podwyższonej zabudowy w terenie 1MWK-U została odrzucona ze względu na sposób rozpatrzenia uwagi, o której mowa w <b>pkt. 1.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p><b>4.</b> Uwagę dotyczącą rezygnacji z obowiązujących linii zabudowy wewnątrz terenu 1MWK-U lub ich zmiana na nieprzekraczalne linie zabudowy wraz ze zmianą ich przebiegu – <b>odrzuć w części.</b><br/> <b>Pozycja uwagi w załączniku nr 2 do ww. uchwały – ust. 1, pkt. 4.</b></p> <p>Przyjęto nieprzekraczalne linie zabudowy wraz ze zmianą ich przebiegu w terenie 1MWK-U.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p><b>5.</b> Uwagę dotyczącą rezygnacji z wyznaczania stref zieleni urządzonej (sz) w terenie 1MW-U – <b>odrzuć.</b><br/> <b>Pozycja uwagi w załączniku nr 2 do ww. uchwały – ust. 1, pkt. 5.</b></p> <p>Wyznaczona strefa zieleni urządzonej (sz) w terenie 1MW-U ma na celu ochronę istniejącej kompozycji zieleni urządzonej, która powinna stanowić wyraźne przestrzenne i wizualne oddzielenie części mieszkalnej od części usługowej. Strefa ta stanowi element ciągu pieszego pomiędzy ul. Uczniowską i al. Bielską.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p><b>6.</b> Uwagę dotyczącą zmiany ustaleń dla terenów 1MKW-U i 1MW-U z:</p> <p>„udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 30%, z czego minimum 50% jako nieutwardzonej powierzchni na gruncie, urządzonej jako teren umożliwiający vegetację roślin (...)”</p> <p>na</p> <p>„udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 25%, z czego minimum 30% jako nieutwardzonej powierzchni na gruncie, urządzonej jako teren umożliwiający vegetację roślin (...)”</p> <p>– <b>odrzuć.</b><br/> <b>Pozycja uwagi w załączniku nr 2 do ww. uchwały – ust. 1, pkt. 6.</b></p> <p>Uwagę odrzucono, ponieważ należy mieć na względzie potrzebę zachowania jak największej powierzchni biologicznie czynnej, ponieważ osiągnięcie odpowiednio wysokiego jej udziału w przestrzeni miejskiej istotnie wpłynie na złagodzenie warunków termicznych w mieście. Co więcej, duże powierzchnie terenów uszczelnionych przyczyniają się do intensywniejszych spływów powierzchniowych, które prowadzić mogą do lokalnych podtopień.</p> |
| <p><b>7.</b> Uwagę dotyczącą wydzielenia drogi wewnętrznej w terenie 1MWK-U wraz ze zmianą z:</p> <p>„udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 30%, z czego minimum 50% jako nieutwardzonej powierzchni na gruncie, urządzonej jako teren umożliwiający vegetację</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>roślin (...)"</p> <p>na</p> <p>„udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 30%, z czego minimum 25% jako nieutwardzonej powierzchni na gruncie, urządzonej jako teren umożliwiający vegetację roślin (...)"</p> <p><b>– odrzucić.</b></p> <p>Pozycja uwagi w załączniku nr 2 do ww. uchwały – ust. 1, pkt. 7.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p><b>Uzasadnienie jak w pkt. 7</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p><b>8.</b> Uwagę dotyczącą zwiększenia maksymalnego wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy w terenach 1MW-U i 1MWK-U z 2,5 na 2,7 – <b>odrzucić.</b></p> <p>Pozycja uwagi w załączniku nr 2 do ww. uchwały – ust. 1, pkt. 8.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>W przypadku terenu 1MWK-U uwaga została odrzucona, ponieważ w <b>ust. 1 pkt. 1</b> dopuszczono maksymalną wysokość wynoszącą 25 m dla maks. 50% powierzchni zabudowy budynków, zatem nie ma uzasadnienia dla zwiększenia maksymalnego wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy. W przypadku terenu 1MW-U uwaga została odrzucona, ponieważ przyjęty w projekcie planu miejscowego maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy spełnia założenia planu miejscowego.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p><b>9.</b> Uwagę dotyczącą zmniejszenia wskaźnika miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej z:</p> <p>„1 miejsca parkingowe dla samochodów na 1 mieszkanie”</p> <p>na</p> <p>„0,5 miejsca parkingowe dla samochodów na 1 mieszkanie”</p> <p><b>– odrzucić.</b></p> <p>Pozycja uwagi w załączniku nr 2 do ww. uchwały – ust. 1, pkt. 9.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p>Przywołany w uzasadnieniu do złożonej uwagi miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru centrum miasta Tychy (Uchwała Nr LIII/1003/23 Rady Miasta Tychy z dnia 28 września 2023 r.) ma inny charakter i jego rola jest inna niż przedmiotowego planu, gdyż dotyczy obszaru miasta, który ma być reprezentacyjny i ukierunkowany na ruch pieszy i rowerowy. Z kolei przedmiotowy projekt planu miejscowego obejmuje teren wielkopowierzchniowego obiektu handlowego oraz jest położony w sąsiedztwie Tyskich Hal Targowych. Zapewnienie przez inwestora minimalnej proponowanej w projekcie planu miejscowego liczby miejsc parkingowych ma na celu zabezpieczenie potrzeb przyszłych mieszkańców (posiadaczy samochodów), by miejsca postojowe dla wymienionych obiektów handlowych pozostały wolne dla ich klientów.</p> |
| <p><b>10.</b> Uwagę dotyczącą zwiększenia możliwości bilansowania wymaganej liczby miejsc parkingowych dla samochodów na parkingach terenowych na terenach 1MWK-U i 1MW-U z 20% do 35%</p> <p><b>– odrzucić.</b></p> <p>Pozycja uwagi w załączniku nr 2 do ww. uchwały – ust. 1, pkt. 10.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p>Odrzucenie uwagi należy rozpatrywać w kontekście uzasadnienia, o którym mowa w <b>pkt. 7</b>. Ponadto, projekt planu miejscowego w § 13 ust. 5 dopuszcza tworzenie parkingów wbudowanych w budynki (np. jako część pierwszej kondygnacji nadziemnej) lub na dachach budynków. Nie ma obowiązku realizacji wszystkich wymaganych miejsc postojowych w parkingach podziemnych.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p><b>11.</b> Uwagę dotyczącą rezygnacji z zakazu realizacji terenowych miejsc parkingowych wewnątrz obszarów ograniczonych liniami zabudowy oraz w strefach zieleni urządzonej (sz) lub korekta (zmniejszenie) stref zieleni urządzonej (sz) – <b>odrzucić w części.</b></p> <p>Pozycja uwagi w załączniku nr 2 do ww. uchwały – ust. 1, pkt. 11.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p>odrzuca się uwagę dotyczącą dopuszczenia możliwości realizacji miejsc postojowych dla samochodów pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a terenami dróg publicznych. Przyjmuje się uwagę dotyczącą możliwości realizacji miejsc postojowych terenowych wewnątrz nieprzekraczalnych linii zabudowy.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p><b>12.</b> Uwagę dotyczącą zwiększenia maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w terenie 1MWK-U z 35% do 40% – <b>odrzucić.</b></p> <p>Pozycja uwagi w załączniku nr 2 do ww. uchwały – ust. 2, pkt. 1.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p>Uwaga została odrzucona, ponieważ przyjęta w projekcie planu miejscowego koncepcja zagospodarowania obszaru objętego planem zakłada zabudowę wielofunkcyjną, nawiązującą swoją intensywnością do terenów sąsiednich osiedli, która charakteryzuje się tym, że w ramach jednej inwestycji otrzymuje się atrakcyjne przemieszanie funkcji</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

mieszkalnej z funkcjami usługowymi i handlowymi oraz przestrzeniami integrującymi całość terenu. Założenia projektu planu stwarzają warunki do realizacji średniowysokiej zabudowy, która będzie wpisywać się w już istniejącą w sąsiedztwie tkankę miejską i będzie komponowała się z okoliczną zabudową, a dzięki temu zostanie zaakceptowana przez mieszkańców.

**13.** Uwagę dotyczącą zwiększenia wskaźnika maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy w terenie 1MWK-U z 2,1 do 2,5 – **odrzuć.**

Pozycja uwagi w załączniku nr 2 do ww. uchwały – ust. 2, pkt. 2.

Uzasadnienie jak w **pkt. 13.**

**14.** Uwagę dotyczącą zwiększenia maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych w terenie 1MWK-U z 7 do 8 kondygnacji – **odrzuć.**

Pozycja uwagi w załączniku nr 2 do ww. uchwały – ust. 2, pkt. 3.

Uzasadnienie jak w **pkt. 13.**

**15.** Uwagę dotyczącą zmiany ustalenia dotyczącego wysokości budynków w terenie 1MW-U z:

„min. 12,0 m, maks. 19,0 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości zabudowy do maks. 35,0 m dla maks. 50% powierzchni zabudowy budynków”

na

„min. 12,0 m, maks. 22,0 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości zabudowy do maks. 35,0 m dla maks. 50% powierzchni zabudowy budynków”

– **odrzuć.**

Pozycja uwagi w załączniku nr 2 do ww. uchwały – ust. 2, pkt. 4.

Uzasadnienie jak w **pkt. 13.**