

**Raport dotyczący zaangażowania zainteresowanych osób w procedurę sporządzenia projektu *uchwały 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***

1. Procedura planistyczna była prowadzona na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503).
2. Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opublikowano:
  - w prasie miejscowej „Twoje Tychy” Nr 43/779 z 25 października 2022 r.,
  - poprzez obwieszczenie umieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Tychy od 15 października 2022 r. do 16 listopada 2022 r.,
  - na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Tychy.Wnioski należało składać w terminie do 16 listopada 2022 r.  
Jedna osoba prawna złożyła pismo z jednym wnioskiem. Wykaz wniosków stanowi załącznik nr 1 do raportu.
3. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu opublikowano:
  - w prasie miejscowej „Twoje Tychy” Nr 47/887 z dnia 19 listopada 2024 r.,
  - poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Tychy w dniach od 19 listopada 2024 r. do 10 stycznia 2025 r.,
  - na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Tychy,
  - na stronie internetowej Urzędu Miasta Tychy.
4. 10 grudnia 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. W dyskusji udział wzięła jedna osoba, która na koniec spotkania podsumowała swoje uwagi do projektu planu. Protokół z dyskusji stanowi załącznik nr 2 do raportu.
5. W terminie przeznaczonym na składanie uwag, tj. do 10 stycznia 2025 r., do projektu planu miejscowego złożono dwa pisma tej samej treści, każde zawierające 20 uwag:
  - 1) uwagi złożone 10 stycznia 2025 r. przez osobę prawną,
  - 2) uwagi złożone 10 stycznia 2025 r. przez pełnomocnika osoby prawnej.Wykaz uwag stanowi załącznik nr 3 do raportu.
6. Uwagi zostały rozstrzygnięte Zarządzeniem Nr 0050/31/25 Prezydenta Miasta Tychy z dnia 3 lutego 2025 r.  
Zarządzenie stanowi załącznik nr 4 do raportu.

7. Ogłoszenie o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu opublikowano:
- w prasie miejscowej „Twoje Tychy” Nr 10/903 z dnia 11 marca 2025 r.,
  - poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Tychy w dniach od 11 marca 2025 r. do 30 kwietnia 2025 r.,
  - na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Tychy.
8. 25 marca 2025 r. zaplanowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w planie rozwiązaniemi. 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. W dyskusji udział wzięła jedna osoba. Protokół z dyskusji stanowi załącznik nr 5 do raportu.
9. W terminie przeznaczonym na składanie uwag, tj. do 30 kwietnia 2025 r., do projektu planu miejscowego złożono jedno pismo zawierające 4 uwagi. Wykaz uwag stanowi załącznik nr 6 do raportu.
10. Uwagi zostały rozstrzygnięte Zarządzeniem Nr 0050/155/25 Prezydenta Miasta Tychy z dnia 14 maja 2025 r. Zarządzenie stanowi załącznik nr 7 do raportu.
11. 12 czerwca 2025 r. w siedzibie Urzędu Miasta Tychy zorganizowano spotkanie konsultacyjne, podczas którego ustnie zgłoszono uwagi do przedstawionego projektu planu miejscowego.
12. Sposób rozpatrzenia uwag przedstawiono w dokumencie opublikowanym 7 lipca 2025 r. w Biuletynie Informacji Publicznej. Dokument ten stanowi załącznik nr 8 do raportu.
13. 10 lipca 2025 r. w siedzibie Urzędu Miasta Tychy zorganizowano spotkanie podsumowujące konsultacje przeprowadzone 12 czerwca 2025 r.
14. 17 lipca 2025 r. zorganizowano spotkanie podsumowujące konsultacje przeprowadzone 12 czerwca 2025 r. 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.

ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

(podpis Prezydenta Miasta)

Aneta Lubon-Stysiak

GŁÓWNY SPECJALISTA  
Referatu Planowania Ogólnego

mgr Piotr Pietrzak

NACZELNIK  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
i Urbanistyki

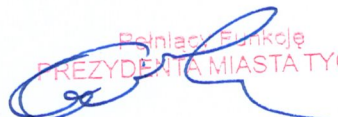
mgr inż. arch. Magdalena Zdebel

**WYKAZ WNIOSKÓW**  
**złożonych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**dla obszaru położonego w rejonie alei: Marszałka Piłsudskiego i Bielskiej oraz ulic: Romana Dmowskiego i Władysława Sikorskiego w Tychach\***

| Lp. | Data wpływu wniosku | Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej | Oznaczenie obszaru, którego dotyczy wniosek | Sposób rozpatrzenia wniosku przez Prezydenta Miasta |                         | Uwagi                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----|---------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                     |                                                     |                                             | wniosek uwzględniony                                | wniosek nieuwzględniony |                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1   | 2                   | 3                                                   | 4                                           | 5                                                   | 6                       | 7                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1   | 14.11.2022          | Tyska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Oskard”            | działka ew. nr 5908/58                      |                                                     | x                       | Proponowane ustalenia ograniczają możliwości zagospodarowania nieruchomości gruntowej i zarządzania budynkami w stosunku do obowiązujących ustaleń. Ustalenia nowego planu miejscowego nie mogą powodować zmniejszenia wartości nieruchomości. |

Załącznik:

– wniosek wymieniony w wykazie

  
 .....  
 Maciej Gramatyka  
 (podpis Prezydenta Miasta)

\* Dotyczy wniosków i możliwości ich składania na podstawie prasowego ogłoszenia i obwieszczenia o podjęciu Uchwały Nr XLIII/812/22 z dnia 29 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie alei: Marszałka Piłsudskiego i Bielskiej oraz ulic: Romana Dmowskiego i Władysława Sikorskiego w Tychach

INSPEKTOR  
 Referatu Planowania Przestrzennego Wydziału Planowania Przestrzennego i Urbanistyki

  
 mgr Piotr Pietrzak

  
 mgr inż. arch. Magdalena Zdebel

## PROTOKÓŁ

### dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie 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

Protokół sporządzony w dniu 11 grudnia 2024 r. w Urzędzie Miasta Tychy, al. Niepodległości 49, 43-100 Tychy przez Piotra Pietrzaka, inspektora referatu Planowania Ogólnego

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.) w dniu 10 grudnia 2024 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie 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.

I. Głos w dyskusji zabrał:

1) [REDACTED]

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

- analiza wysokości okolicznej zabudowy na potrzeby sporządzenia projektu planu miejscowego,
- podstawa ustalenia dla terenów 1MWK-U i 2MWK-U maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 18 m i 5 kondygnacji nadziemnych,
- obsługa drogami pożarowymi zabudowy pierzejowej wzdłuż obowiązującej linii zabudowy na terenach 1MWK-U i 2MWK-U, w kontekście obowiązujących linii zabudowy,
- droga wewnętrzna pomiędzy budynkiem a drogą publiczną na terenie 1MWK-U,
- drogi pożarowe pomiędzy budynkami oddalonymi od siebie na odległość 12 m w terenach 1MWK-U i 2MWK-U,
- powierzchnia terenów wewnątrz linii rozgraniczających w terenie 1MWK-U, wysoka minimalna intensywność zabudowy oraz przepisy przeciwpożarowe w kontekście realizacji atrakcyjnej zabudowy,
- analiza zabudowy pierzejowej w Tychach na potrzeby sporządzenia projektu planu miejscowego,
- kwestia przysłaniania i zacieniania budynków w kontekście ustalonych w projekcie planu miejscowego linii zabudowy w terenach 1MWK-U i 2MWK-U,
- lokalizacja miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w terenach 1MWK-U i 2MWK-U,
- porównanie projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu z projektem zagospodarowania terenu przedstawionym przez wnioskodawcę (inicjatora przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego projektu planu miejscowego), w tym porównanie: przebiegu linii zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości zabudowy,
- możliwość zagospodarowania podwórka na dachu garażu (w terenach 1MWK-U, 2MWK-U), stanowiącym pierwszą kondygnację nadziemną – bariery w stworzeniu atrakcyjnego podwórka pełnego zieleni i placu zabaw,
- sporządzenie wizualizacji zagospodarowania terenu na podstawie wskaźników i parametrów zaproponowanych w projekcie planu miejscowego,
- podstawa wytyczenia ciągu pieszego od skrzyżowania ul. Romana Dmowskiego i ul. Uczniowskiej w stronę Alei Bielskiej między obowiązującymi liniami zabudowy w terenie o symbolu 2MWK-U.



## II. Uwagi zgłoszone w trakcie dyskusji:

Wprowadzić korekty w projekcie planu miejscowego tak, aby umożliwiały one lokalizację budynków zgodnie z przyjętą przez autorów projektu planu miejscowego wizją zagospodarowania terenów 1MWK-U i 2MWK-U, a przy tym uwzględniały przepisy przeciwpożarowe. Uczestnik spotkania zapowiedział złożenie formalnego pisma ze szczegółowymi uwagami do projektu planu miejscowego.

## III. Informacja o sposobie spełnienia wymogów zawartych w art. 8d ust. 2 ustawy w przypadku przeprowadzenia dyskusji publicznej za pomocą środków porozumiewania się na odległość:

Spotkanie otwarte było przeprowadzone za pomocą platformy ZOOM, która umożliwia:

1) zabieranie głosu, zadawanie pytań i składanie uwag przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku, oraz

2) zadawanie pytań i składanie uwag w formie zapisu tekstowego.

Link do spotkania został udostępniony 10 grudnia 2024 r. o godz. 7:45 w Biuletynie Informacji Publicznej pod adresem <https://bip.umtychy.pl/obwieszczenia/zagospodarowanie-przestrzenne/39021>

Protokół zawiera 2 ponumerowane strony

Tychy, 11 grudnia 2024 r.

ANULATKA  
Referatu Planowania Ogólnego

  
mgr Piotr Pietrzak

(podpis osoby sporządzającej protokół)

NACZELNIK

Wydziału Planowania Przestrzennego  
i Urbanistyki

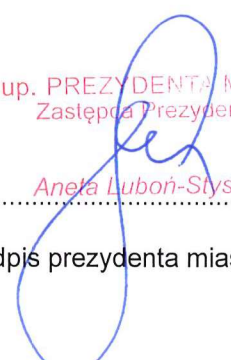
  
mgr inż. arch. Magdalena Zdebel

KIEROWNIK

Referatu Planowania Przestrzennego  
Wydziału Planowania  
Przestrzennego i Urbanistyki

  
mgr inż. arch. Katarzyna Antczak

z up. PREZYDENTA MIASTA  
Zastępcą Prezydenta

  
Aneta Luboń-Stysiak

(podpis prezydenta miasta)

**WYKAZ UWAG**

**zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu 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**

| Lp. | Data wpływu uwagi | Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej                                  | Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga* | Sposób rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta |                       | Uwagi                                                                                                                               |
|-----|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                   |                                                                                      |                                            | uwaga uwzględniona                                | uwaga nieuwzględniona |                                                                                                                                     |
| 1   | 2                 | 3                                                                                    | 4                                          | 5                                                 | 6                     | 7                                                                                                                                   |
| 1   | 10.01.2025        | EPP – Retail Powerpark Tychy sp. z o.o.<br>ul. Konstruktorska 12a<br>02-673 Warszawa | Tereny 1MWK-U, 1MW-U                       | •                                                 |                       |                                                                                                                                     |
|     |                   |                                                                                      | Teren 2MWK-U                               | •                                                 | •                     |                                                                                                                                     |
|     |                   |                                                                                      | Tereny 1MWK-U, 2MWK-U, 1MW-U               |                                                   | •                     | W przypadku terenu 1MW-U uwagę odrzucono jako bezprzedmiotową, ponieważ w projekcie planu nie ma takiego ustalenia dla tego terenu. |
|     |                   |                                                                                      | Tereny 1MWK-U, 2MWK-U                      | •                                                 | •                     |                                                                                                                                     |
|     |                   |                                                                                      | Tereny 1MWK-U, 2MWK-U                      | •                                                 |                       |                                                                                                                                     |
|     |                   |                                                                                      | Tereny 1MWK-U, 2MWK-U                      | •                                                 |                       |                                                                                                                                     |
|     |                   |                                                                                      | Tereny 1MWK-U                              |                                                   | •                     |                                                                                                                                     |
|     |                   |                                                                                      | Tereny 1MWK-U, 2MWK-U                      | •                                                 | •                     |                                                                                                                                     |
|     |                   |                                                                                      | Teren 1MW-U                                |                                                   | •                     |                                                                                                                                     |
|     |                   |                                                                                      | Teren 2MWK-U                               | •                                                 |                       |                                                                                                                                     |
|     |                   |                                                                                      | Teren 1MWK-U                               | •                                                 |                       |                                                                                                                                     |

| Lp. | Data wpływu uwagi | Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej | Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga* | Sposób rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta |                       | Uwagi |
|-----|-------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------|-------|
|     |                   |                                                     |                                            | uwaga uwzględniona                                | uwaga nieuwzględniona |       |
|     |                   |                                                     | Tereny 1MWK-U, 2MWK-U                      | •                                                 |                       |       |
|     |                   |                                                     | Tereny 1MWK-U, 2MWK-U, 1MW-U               |                                                   | •                     |       |
|     |                   |                                                     | Teren 2MWK-U                               |                                                   | •                     |       |
|     |                   |                                                     | Teren 1MW-U                                | •                                                 |                       |       |
|     |                   |                                                     | Tereny 1MWK-U, 2MWK-U                      | •                                                 |                       |       |
|     |                   |                                                     | Tereny 1MW-U, 2MWK-U                       |                                                   | •                     |       |
|     |                   |                                                     | Całość obszaru                             |                                                   | •                     |       |
|     |                   |                                                     | Tereny 1MWK-U, 2MWK-U, 1MW-U               |                                                   | •                     |       |
|     |                   |                                                     | Tereny 1MWK-U, 2MWK-U, 1MW-U               | •                                                 | •                     |       |

**Załączniki:**

- uwagi wymienione w wykazie

Prezydent Miasta  
Zastępca Prezydenta  
ds. Kształtowania Przestrzeni Miejskiej  
(podpis Prezydenta Miasta)  
Aneta Luborska

\* Należy podać informację pozwalającą na identyfikację obszaru, którego dotyczy wniosek, np. numer działki ewidencyjnej, nazwę i numer obrębu ewidencyjnego, nazwę ulicy, nazwę miejscowości

INSPEKTOR  
Referatu Planowania Ogólnego

mgr Piotr Pietrzak

KIEROWNIK  
Referatu Planowania Przestrzennego  
Wydziału Planowania  
Przestrzennej i Urbanistyki

mgr inż. arch. Katarzyna Antonczak

NACZELNIK  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
Urbanistyki

mgr inż. arch. Magdalena Zdebel



ZARZĄDZENIE NR 0050/.....<sup>31</sup>/25

## PREZYDENTA MIASTA TYCHY

z dnia <sup>3 lutego</sup>..... 2025 r.

**w sprawie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu 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**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 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)

**zarządza się, co następuje:**

**§ 1**

Po rozpatrzeniu uwag złożonych 10 stycznia 2025 r. do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 26 listopada 2024 r. do 27 grudnia 2024 r. *projektu 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*, przez osobę prawną oraz jej pełnomocnika (dwa pisma o tej samej treści), postanawiam;

- 1) **przyjąć** uwagę dotyczącą zwiększenia maksymalnej wysokości budynków w terenach 1MWK-U oraz 1MW-U z 18 m do 19 m;
- 2) **przyjąć w części** uwagę, dotyczącą zwiększenia maksymalnej wysokości budynków w terenie 2MWK-U z 18 m do 25 m.

Przyjęto maksymalną wysokość zabudowy wynoszącą 19 m, z dopuszczeniem maksymalnej wysokości 25 m dla maks. 50% powierzchni zabudowy budynków;

- 3) **odrzuć** uwagę dotyczącą rezygnacji z ograniczenia maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych do 5 w terenach 1MWK-U, 2MWK-U, 1MW-U.

W przypadku terenu 1MW-U uwagę odrzucono jako bezprzedmiotową, ponieważ w projekcie planu nie ma takiego ustalenia dla tego terenu. Uwagę w zakresie terenu 1MWK-U odrzucono ze względu na lokalizację zabudowy przy rondzie, w nawiązaniu do zabudowy po przeciwnej stronie ul. Romana Dmowskiego. Natomiast odrzucenie uwagi dotyczącej terenu 2MWK-U jest związane z przyjęciem uwagi w **§ 1 pkt. 2 Zarządzenia**, tj. ustaleniem maksymalnej wysokości zabudowy wynoszącej 19 m, z dopuszczeniem maksymalnej wysokości 25 m dla maks. 50% powierzchni zabudowy budynków;

- 4) **przyjąć w części** uwagę dotyczącą utworzenia stref podwyższonej zabudowy w terenach 1MWK-U i 2MWK-U, pozwalających na zwiększenie maksymalnej wysokości budynków do 27 m.

W **§ 1 pkt. 2 Zarządzenia** przyjęto uwagę, która dopuszcza dla terenu 2MWK-U maksymalną wysokość wynoszącą 25 m dla maks. 50% powierzchni zabudowy budynków. Natomiast w terenie 1MWK-U ograniczono zabudowę do 19 m i maksymalnie pięciu kondygnacji z uwagi na lokalizację zabudowy przy rondzie, w nawiązaniu do zabudowy po przeciwnej stronie ul. Romana Dmowskiego;

- 5) **przyjąć** uwagę dotyczącą zmiany obowiązujących linii zabudowy na terenach 1MWK-U i 2MWK-U na nieprzekraczalne linie zabudowy przy jednoczesnym pozostawieniu zapisu o zabudowie w formie pierzejowej;
- 6) **przyjąć** uwagę dotyczącą ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości maks. 15 m od krawędzi jezdni na Alei Marszałka Piłsudskiego i na ul. Romana Dmowskiego;
- 7) **odrzuć** uwagę dotyczącą ponownego przeanalizowania odległości linii zabudowy od strony ronda Lwowskiego.

Po analizie zachowano przebieg linii zabudowy od ronda Lwowskiego, jak w projekcie planu miejscowego wyłożonym do publicznego wglądu. Zachowanie linii zabudowy ma służyć wytworzeniu przedpola usług lokalizowanych w budynkach położonych przy skrzyżowaniu Alei Marszałka Piłsudskiego i ul. Romana Dmowskiego. Przyjęta linia zabudowy w terenie jest zbliżona swoim przebiegiem do linii zabudowy w terenie UC w obowiązującym planie miejscowym;

- 8) **przyjąć w części** uwagę dotyczącą rezygnacji z obowiązujących linii zabudowy wewnątrz terenów 1MWK-U i 2MWK-U lub ich zmiana na nieprzekraczalne linie zabudowy wraz ze zmianą ich przebiegu.

Przyjęto nieprzekraczalne linie zabudowy wraz ze zmianą ich przebiegu w terenie 2MWK-U.

- 9) **odrzuć** uwagę dotyczącą rezygnacji z wyznaczania stref zieleni urządzonej (sz) w terenie 1MW-U.

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;

- 10) **przyjąć** uwagę dotyczącą rezygnacji z wyznaczania stref zieleni urządzonej (sz) w terenie 2MWK-U lub korekty jej usytuowania w taki sposób, by dzieliła zabudowę mniej więcej na dwie równe części i była prostopadła do ul. Romana Dmowskiego.

Zrezygnowano z wyznaczenia strefy zieleni urządzonej (sz) oraz zmieniono przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy, tak aby były w przybliżeniu prostopadłe do ul. Romana Dmowskiego;

- 11) **przyjąć** uwagę dotyczącą rezygnacji z wyznaczania stref zieleni urządzonej (sz) w terenie 1MWK-U lub korekty jej usytuowania lub zmiany na wymóg zapewnienia ciągu pieszego;

- 12) **przyjąć** uwagę dotyczącą rezygnacji w terenach 1MWK-U i 2MWK-U z wymogu lokalizacji usług w parterach budynków od strony, która nie jest zwrócona do drogi publicznej;

- 13) **odrzuć** uwagę dotyczącą zmiany ustaleń dla terenów 1MWK-U, 2MKW-U i 1MW-U z:

„udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 30%, z czego minimum 50% jako nieutwardzonej powierzchni na gruncie, urządzonej jako teren umożliwiający wegetację roślin (...)

na

„udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 25%, z czego minimum 30% jako nieutwardzonej powierzchni na gruncie, urządzonej jako teren umożliwiający wegetację roślin (...)

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;

14) **odrzuć** uwagę dotyczącą wydzielenia drogi wewnętrznej w terenie 2MWK-U wraz ze zmianą z:

„udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 30%, z czego minimum 50% jako nieutwardzonej powierzchni na gruncie, urządzonej jako teren umożliwiający vegetację roślin (...)”

na

„udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 30%, z czego minimum 25% jako nieutwardzonej powierzchni na gruncie, urządzonej jako teren umożliwiający vegetację roślin (...)”.

Uzasadnienie jak w § 1 pkt. 13 Zarządzenia;

15) **przyjąć** uwagę dotyczącą zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy w terenie 1MW-U z 25% do 35%;

16) **przyjąć** uwagę dotyczącą zmniejszenia minimalnego wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy w terenach 1MWK-U i 2MWK-U z 1,5 do 1,0;

17) **odrzuć** uwagę dotyczącą zwiększenia maksymalnego wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy w terenach 1MW-U i 2MWK-U z 2,5 na 2,7.

W przypadku terenu 2MWK-U uwaga została odrzucona, ponieważ w § 1 pkt. 2 Zarządzenia 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;

18) **odrzuć** uwagę dotyczącą zmniejszenia wskaźnika miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej z:

„1 miejsca parkingowe dla samochodów na 1 mieszkanie”

na

„0,5 miejsca parkingowe dla samochodów na 1 mieszkanie”.

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;

19) **odrzuć** uwagę dotyczącą zwiększenia możliwości bilansowania wymaganej liczby miejsc parkingowych dla samochodów na parkingach terenowych:

- na terenie 1MWK-U z 10% do 35%,

- na terenie 2MWK-U i 1MW-U z 20% do 35%.

Odrzucenie uwagi należy rozpatrywać w kontekście uzasadnienia, o którym mowa w § 1 pkt. 13 Zarządzenia. Ponadto, projekt planu miejscowego w § 14 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;

20) **przyjąć w części** uwagę dotyczącą rezygnacji z zakazu realizacji terenowych miejsc parkingowych wewnątrz obszarów ograniczonych liniami zabudowy oraz w strefach zieleni urządzonej (sz) lub korekta (zmniejszenie) stref zielenie urządzonej (sz).

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.

## § 2

Wykonanie Zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Planowania Przestrzennego i Urbanistyki.

## § 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PREZYDENT MIASTA TYCHY



Maciej Gramatyka



**dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie 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**

Protokół sporządzony w dniu 26 marca 2025 r w Urzędzie Miasta Tychy, al. Niepodległości 49, 43-100 Tychy przez Piotra Pietrzaka, inspektora referatu Planowania Ogólnego

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w dniu 25 marca 2025 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie 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.

**I. Głos w dyskusji zabrali:**

1) [REDACTED]

**Zagadnienia poruszone w dyskusji:**

- przyczyna zmniejszenia obszaru objętego etapem pierwszym,
- liczba osób/podmiotów, które złożyły uwagi do poprzednio wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego,
- przyczyna zmniejszenia dopuszczonego zwiększenia wysokości zabudowy z 40 m do 35 m dla maks. 50% powierzchni zabudowy budynków w terenie 1MW,
- przyczyna zmniejszenia wskaźnika udziału powierzchni zabudowy z 50% do 35% w terenie 1MWK-U,
- przyczyna zmniejszenia wskaźnika intensywności zabudowy z 3,5 do 3,1 i zmniejszenia wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy z 2,5 do 2,1 w terenie 1MWK-U.

**II. Uwagi zgłoszone w trakcie dyskusji:**

Brak uwag

**III. Informacja o sposobie spełnienia wymogów zawartych w art. 8d ust. 2 ustawy w przypadku przeprowadzenia dyskusji publicznej za pomocą środków porozumiewania się na odległość:**

Spotkanie otwarte było przeprowadzone za pomocą platformy ZOOM, która umożliwia:

- 1) zabieranie głosu, zadawanie pytań i składanie uwag przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku, oraz
- 2) zadawanie pytań i składanie uwag w formie zapisu tekstowego.

Link do spotkania został udostępniony 25 marca 2024 r. o godz. 9:02 w Biuletynie Informacji Publicznej pod adresem <https://bip.umtychy.pl/obwieszczenia/zagospodarowanie-przestrzenne/39021>

Protokół zawiera ponumerowaną strony

Tychy, 26 marca 2025 r.

(podpis osoby sporządzającej protokół)

ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

Aneta Luboń-Stysiak

(podpis prezydenta miasta)

INSPEKTOR  
Referatu Planowania Ogólnego

KIEROWNIK  
Referatu Planowania Przestrzennego  
Wydziału Planowania  
Przestrzennego i Urbanistyki

1 NACZELNIK  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
i Urbanistyki

## WYKAZ UWAG

zgłoszonych do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu 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

| Lp. | Data wpływu uwagi | Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej                                  | Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga* | Sposób rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta |                       | Uwagi |
|-----|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------|-------|
|     |                   |                                                                                      |                                            | uwaga uwzględniona                                | uwaga nieuwzględniona |       |
| 1   | 2                 | 3                                                                                    | 4                                          | 5                                                 | 6                     | 7     |
| 1   | 30.04.2025        | EPP – Retail Powerpark Tychy sp. z o.o.<br>ul. Konstruktorska 12a<br>02-673 Warszawa | Teren 1MWK-U                               |                                                   | •                     |       |
|     |                   |                                                                                      | Teren 1MWK-U                               |                                                   | •                     |       |
|     |                   |                                                                                      | Teren 1MWK-U                               |                                                   | •                     |       |
|     |                   |                                                                                      | Teren 1MW-U                                |                                                   | •                     |       |

## Załączniki:

- uwagi wymienione w wykazie

z up. PREZYDENTA MIASTA  
Zastępca Prezydenta  
ds. Kształtowania Przestrzeni Miejskiej  
.....  
(podpis Prezydenta Miasta)

\* Należy podać informację pozwalającą na identyfikację obszaru, którego dotyczy wniosek, np. numer działki ewidencyjnej, nazwę i numer obrębu ewidencyjnego, nazwę ulicy, nazwę miejscowości

INSPEKTOR  
Referatu Planowania Ogólnego

mgr Piotr Pietrzak

KIEROWNIK  
Referatu Planowania Przestrzennego  
Wydziału Planowania  
Przestrzennego i Urbanistyki

mgr inż. arch. Katarzyna Antończak

NACZELNIK  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
i Urbanistyki

mgr inż. arch. Magdalena Zdebel



ZARZĄDZENIE NR 0050/<sup>155</sup>...../25

## PREZYDENTA MIASTA TYCHY

z dnia <sup>14 maja</sup>..... 2025 r.

**w sprawie rozpatrzenia uwag do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu 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**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 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)

**zarządza się, co następuje:****§ 1**

Po rozpatrzeniu uwag złożonych 30 kwietnia 2025 r. do ponowie wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 18 marca 2025 r. do 15 kwietnia 2025 r. *projektu 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*, przez osobę prawną, postanawiam;

- 1) **odrzuć** uwagę dotyczącą zwiększenia maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w terenie 1MWK-U z 35% do 40%.

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 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.

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

Uzasadnienie jak w **§ 1 pkt. 1** Zarządzenia;

- 3) **odrzuć** uwagę dotyczącą zwiększenia maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych w terenie 1MWK-U z 7 do 8 kondygnacji.

Uzasadnienie jak w **§ 1 pkt. 1** Zarządzenia;

- 4) **odrzuć** uwagę dotyczącą zmiany 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”.

Uzasadnienie jak w **§ 1 pkt. 1** Zarządzenia;

## § 2

Wykonanie Zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Planowania Przestrzennego i Urbanistyki, a nadzór nad wykonaniem Zastępcy Prezydenta ds. Kształtowania Przestrzeni Miejskiej.

## § 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

  
PREZYDENT MIASTA TYCHY  
Maciej Gramatyka

**Sposób rozpatrzenia uwag zgłoszonych 12 czerwca 2025 r. podczas spotkania konsultacyjnego dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie alei: Marszałka Piłsudskiego i Bielskiej oraz ulic: Romana Dmowskiego i Władysława Sikorskiego – etap pierwszy.**

- Nie zmieniono proponowanego przebiegu ciągu pieszego. Łączy ono strefę zieleni urządzonej przy Alei Bielskiej ze skrzyżowaniem ul. Uczniowskiej z ul. Romana Dmowskiego i prowadzi w sposób zbliżony do istniejącego przedemptu.
- Nie wyznacza się lokalizacji parku, ani innej strefy zieleni urządzonej. Kwestia kompleksowego zaprojektowania kompozycji przestrzennej nowej zabudowy leży w gestii właściciela, którym nie jest miasto.
- Teren dawnego kamieniołomu nie jest objęty formą ochrony, o których mowa w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, nie jest uwzględniony w Gminnej Ewidencji Zabytków, Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, Rejestrze Zabytków i nie jest dobrem kultury współczesnej. Na etapie opracowywania projektu planu miejscowego Miejska Konserwator Zabytków ani Wojewódzki Konserwator Zabytków nie zgłaszali zastrzeżeń co do projektowanego przeznaczenia terenu, w którym wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (oznaczony symbolem 1MW-U).
- Nałożenie wymogu realizacji dachów zielonych wynika ze zmian klimatycznych. Takie rozwiązania spotykane są w wielu krajach na świecie. Dachy zielone retencjonują wody opadowe, opóźniając ich spływ i redukując ryzyko podtopień. Oczyszczają powietrze, pochłaniając zanieczyszczenia i wydzielając tlen, a także obniżają temperaturę otoczenia. Takie dachy poprawiają izolację termiczną budynków, redukując straty ciepła zimą i przegrzewanie latem, co przekłada się na oszczędności energetyczne.
- W terenie 1MW-U proponuje się możliwość powstania budynku o maksymalnej wysokości zabudowy wynoszącym 35 m (paragraf 8 pkt 8), który może pełnić rolę dominanty w obszarze objętym projektem planu miejscowego. Nie dopuszczono większej liczby wysokich budynków, ponieważ dążono do tego, by zabudowa nawiązywała do tej istniejącej w sąsiedztwie. Zabudowa pierzejowa wypełniona usługami w parterach zmienia drogę (przestrzeń dedykowaną samochodom) w ulicę (przestrzeń dedykowaną niezmotoryzowanym) i sprawia, że usługi te są łatwiej dostępne. Takie działanie jest zgodne z Uchwałą Nr XXXIX/747/22 Rady Miasta Tychy z dnia 26 maja 2022 r. w sprawie przyjęcia polityki mobilności Miasta Tychy, której celem strategicznym 3 jest „Każda droga jest ulicą miejską”.
- Wymóg tworzenia lokali usługowych w parterach od strony dróg publicznych (paragraf 7 pkt 11) jest uzasadniony tym, by podstawowe usługi były dostępne blisko mieszkańców, którzy będą mogli z nich korzystać bez konieczności dojeżdżania do nich samochodem osobowym.

- W celu wymuszenia na inwestorze stworzenia interesującej architektury, w projekcie planu miejscowego ustalono dozwolone materiały i kolory tynków stosowanych na elewacji (paragraf 7 pkt 12 i paragraf 8 pkt 11) oraz kilka wytycznych dotyczących sposobu zaprojektowania bryły budynków (paragraf 7 pkt 11 i paragraf 8 pkt 10).
- Układ drogowy w terenach oznaczonych symbolami 1MWK-U, 1MW-U, 1U, 1U-INS i 1KR jest do zaplanowania i wykonania przez właścicieli nieruchomości. Gmina nie planuje w najbliższej przyszłości wykupu tych dróg, a w związku z tym nie przewidziano wyznaczania w projekcie planu miejscowego nowych terenów dróg publicznych.
- Ulica Romana Dmowskiego objęta jest terenem drogi publicznej o takiej szerokości, aby zachować w niej istniejące zatoki autobusowe, co potwierdza wolę zachowania dostępności transportu publicznego dla mieszkańców w tej okolicy. Obszar objęty projektem planu miejscowego jest też dostępny dla pieszych, rowerzystów i np. osób korzystających z hulajnóg.
- Projekt planu miejscowego ustalał, że maks. 20% wymaganej liczby miejsc parkingowych dla samochodów może być zrealizowana w postaci parkingów terenowych. Rozszerzono to ustalenie zastrzeżeniem mówiącym, by w pierwszej kolejności miejsca parkingowe wykonać przy drogach wewnętrznych w taki sposób, aby były ogólnodostępne (paragraf 13 ust. 6 pkt 2).
- Gmina nie zamierza przejmować na własność istniejącego parkingu dwukondygnacyjnego położonego w terenie usług (oznaczonym symbolem 1U) z intencją uczynienia go parkingiem publicznym.
- Projekt planu miejscowego zawierał ustalenie zakazujące stosowania ogrodzeń, za wyjątkiem ogrodzeń placów zabaw (paragraf 7 pkt 13 lit. e) i paragraf 8 pkt 12 lit. e).

z up. PREZYDENTA MIASTA  
Zastępca Prezydenta

Aneta Lupoń-Stysiak

