



Raport podsumowujący przebieg ponownych
konsultacji społecznych projektu uchwały
w sprawie

PLANU OGÓLNEGO MIASTA TYCHY

po rozstrzygnięciu nadzorczym Wojewody
Śląskiego, w zakresie stref:

16SW, 37SW, 10SJ, 20SJ, 34SJ, 124SJ, 4SZ, 6SZ,
7SZ, 12SZ, 24SZ, 31SZ, 67SZ, 34SZ, 7SU, 42SU,
46SU, 47SU, 70SU, 92SU, 111SU, 123SU, 3SN,
12SN, 15SN, 40SN, 72SN, 79SN, 9SC, 14SO,
18SO, 25SO, 36SO, 44SO, 45SO, 48SO,
a także w zakresie stref: 6SJ, 9SU, 122SU, 9SP,
44SP,

wraz z prognozą oddziaływania na środowisko



PRZEDMIOT KONSULTACJI:

Projekt uchwały w sprawie planu ogólnego miasta Tychy w zakresie stref: 16SW, 37SW, 10SJ, 20SJ, 34SJ, 124SJ, 4SZ, 6SZ, 7SZ, 12SZ, 24SZ, 31SZ, 67SZ, 34SZ, 7SU, 42SU, 46SU, 47SU, 70SU, 92SU, 111SU, 123SU, 3SN, 12SN, 15SN, 40SN, 72SN, 79SN, 9SC, 14SO, 18SO, 25SO, 36SO, 44SO, 45SO, 48SO, a także w zakresie stref: 6SJ, 9SU, 122SU, 9SP, 44SP, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

TRYB KONSULTACJI:

- art. 13i pkt. 8 i pkt. 9 oraz art. 8e-8k ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.);
- art. 13j ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*;
- art. 39 i art. 54 ust. 3 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 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.);
- Uchwała Nr XXXII/617/21 Rady Miasta Tychy z dnia 28 października 2021 r. w sprawie zasad i trybu przeprowadzania konsultacji z mieszkańcami miasta Tychy;
- Zarządzenie NR 0050/5/24 Prezydenta Miasta Tychy z dnia 5 stycznia 2024 r. w sprawie wprowadzenia procedury przeprowadzania konsultacji społecznych z mieszkańcami przez wydziały Urzędu Miasta i jednostki organizacyjne miasta Tychy oraz wzory wniosków i ogłoszenia o przeprowadzenie konsultacji, a także wzór wyników z przeprowadzonych konsultacji;
- Uchwała NR 0150/XLVI/1036/10 Rady Miasta Tychy z dnia 26 sierpnia 2010 r. z późn. zm.

TERMIN KONSULTACJI:

2 stycznia do 30 stycznia 2026 r.

DZIAŁANIA PODJĘTE W RAMACH KONSULTACJI:

Ogłoszenie o rozpoczęciu ponownych konsultacji społecznych oraz informacje dotyczące projektu opublikowano:

- w prasie miejscowej „Twoje Tychy” Nr 52/945 z dnia 30 grudnia 2025 r.,
- poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Tychy w dniach od 30 grudnia 2025 r. do 30 stycznia 2026 r.,
- na stronie internetowej Urzędu Miasta Tychy,
- na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Tychy,
- na stronie internetowej Razem Tychy,
- na portalu Facebook Miasta Tychy.

Konsultacje zostały przeprowadzone w następujących formach

1. ZBIERANIE UWAG DO PROJEKTU DOKUMENTU.

W trakcie ponownych konsultacji społecznych projektu planu ogólnego w zakresie wskazanych stref, w wyznaczonym ustawowo terminie, złożono 34 uwagi. Ponad połowa pism (18) nie dotyczyła stref objętych konsultacjami. Ponieważ zakresu tych uwag nie można uwzględnić w planie ogólnym, zostały one odrzucone jako bezprzedmiotowe, a w przyszłości zostaną potraktowane jak wnioski o zmianę planu ogólnego. Pozostałe uwagi w przeważającej większości dotyczą zakwalifikowania pojedynczych nieruchomości do stref z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Uwagi dotyczyły również włączenia terenów do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, objęcia obszarem uzupełnienia zabudowy, zakwalifikowania do strefy usługowej, gospodarczej lub produkcji rolniczej, powiększenia strefy zagrodowej. Wśród złożonych pism pojawiły się również uwagi dotyczące całego obszaru planu, jak pismo popierające wprowadzone zmiany lub uwaga o uzupełnienie w zakresie analizy adaptacyjności miasta do zmian klimatu.

Lokalizację uwag przedstawia poniższy schemat, natomiast rozpatrzenie znajduje się w tabeli w stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszego raportu.



Rys. 1 Schemat lokalizacji uwag – opracowanie własne

Podczas trwania konsultacji, część postulatów mieszkańców, nie dotyczących zakresu konsultowanych stref planistycznych, po wyjaśnieniach została zakwalifikowana do wniosków o zmianę planu ogólnego.

Przy rozpatrywaniu uwag wzięto pod uwagę szereg czynników, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane

w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Jednocześnie ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności opracowanie ekofizjograficzne.

Ważnym czynnikiem decydującym jest brak możliwości przeznaczenia na strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową ze względu na to iż suma chłonności terenów niezabudowanych przekracza wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Ponadto wyjaśnienia wymaga, iż wydane decyzje ustalające warunki zabudowy oraz decyzje o pozwoleniu na budowę zachowują swoją moc i obowiązują niezależnie od ustaleń planu ogólnego. W przypadku sukcesywnej realizacji pozwoleń na budowę w kolejnych edycjach planu ogólnego możliwe będzie rozszerzenie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową. Decyzja o warunkach zabudowy nie skonsumowana pozwoleniem na budowę nie zmienia przeznaczenia terenu, ponieważ w odniesieniu do tego samego terenu można wydać wiele decyzji WZ na różne funkcje. Decyzja ta nie jest więc gwarantem trwałego przeznaczenia terenu na dane funkcje. Jest tylko czasowym i indywidualnym instrumentem umożliwiającym realizację inwestycji w warunkach braku planu miejscowego. Dotyczy ona tylko wskazanego we wniosku zamierzenia inwestycyjnego i nie wpływa na ogólną politykę przestrzenną gminy.

2. SPOTKANIA OTWARTE

W spotkaniach otwartych wzięło udział łącznie 16 osób. Na każdym z dwóch spotkań zaprezentowano szereg informacji o planie ogólnym, w tym:

- Czym jest plan ogólny i jaka jest jego rola
- Jak dotychczas przebiegała procedura sporządzenia dokumentu
- Z czego wyniknęło rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Śląskiego
- Jakie zmiany wprowadzono w projekcie planu ogólnego
- Jak można włączyć się w konsultacje
- Gdzie dostępne są informacje
-



Rys. 2 Spotkanie w Urzędzie Miasta Tychy – źródło własne

Na spotkaniach tych był czas na pytania ogólne dotyczące procedury i projektu planu, jak również na bezpośredni kontakt osób zainteresowanych z projektantami planu ogólnego i załatwienie indywidualnej sprawy.

Spotkania odbyły się:

- **13 stycznia 2026 r.** o godz. 16:00 w Urzędzie Miasta Tychy, al. Niepodległości 49, sala 102,
- **22 stycznia 2026 r.** o godz. 17:00 w Urzędzie Miasta Tychy, al. Niepodległości 49, sala 102,



Rys. 3 Spotkanie w Urzędzie Miasta Tychy – źródło własne

Protokoły ze spotkań otwartych stanowią załączniki 2.1 – 2.2 do niniejszego raportu.

3. DYŻURY PROJEKTANTA

Dyżury odbywały się w Wydziale Planowania Przestrzennego i Urbanistyki Urzędu Miasta Tychy w godzinach pracy Urzędu. W poszczególne dni dyżury pełnili projektanci spełniający wymagania art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po za wyznaczonymi dniami, każdego dnia trwania konsultacji można było uzyskać wyczerpujące informacje na temat zmian wprowadzonych w projekcie planu ogólnego.

Dyżury odbyły się:

- **8 stycznia 2026 r.** – dyżur pełnił mgr Piotr Pierzak – główny specjalista,
- **29 stycznia 2026 r.** – dyżur pełniła mgr. inż. arch. Aleksandra Koronowska – główna specjalistka.

Łącznie z dyżurów projektanta skorzystało 27 osób. Protokoły z poszczególnych dni stanowią załączniki 3.1 – 3.2 do niniejszego raportu.

KOMÓRKA ODPOWIEDZIALNA ZA PRZEPROWADZENIE KONSULTACJI:

Wydział Planowania Przestrzennego i Urbanistyki Urzędu Miasta Tychy.

Al. Niepodległości 49, 43-100 Tychy – VII piętro, pokój 701,

e-mail: urbanistyka@umtychy.pl, tel. 32 776 3701

Konsultacje społeczne przeprowadzone były:

- w sposób umożliwiający aktywny udział interesariuszy, w tym osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- z poszanowaniem jawności i sprawności postępowania w sprawie sporządzania aktów planowania przestrzennego;
- z użyciem opracowanych w niespecjalistycznym języku informacji o sporządzanych aktach planowania przestrzennego, w szczególności wyjaśniających konsekwencje sporządzanych aktów planowania przestrzennego.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Zastępcą Prezydenta

Aneta Luboń-Stysiak

WYKAZ UWAG

zgłoszonych do projektu planu ogólnego miasta Tychy w trakcie ponownych konsultacji społecznych

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi*)	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga**)	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez prezydenta miasta	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
1.	08.01.2026 r.	1523	Dz. nr 925/1 przy ul. Grzybowej	Uwaga odrzucona	<i>Uwaga dotyczy: zmiana przeznaczenia 50% działki ze strefy otwartej (18SO) na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową.</i> Brak możliwości wyznaczenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną z uwagi na położenie poza obszarem uzupełnienia zabudowy.
2.	08.01.2026 r.	1766	Dz. nr 84/4, 143/4, 144/4, 145/4, 146/4, 147/4 przy ul. Mikołowskiej	Uwaga odrzucona jako bezprzedmiotowa	<i>Uwaga dotyczy: zmiana przeznaczenia działek ze strefy otwartej (9SO) na strefę usługową lub strefę gospodarczą.</i> Wskazana strefa nie jest objęta konsultacjami społecznymi.
3.	08.01.2026 r.	1803	Dz. nr 1620/82, 965/89 przy ul. Kolibrów,	Uwaga odrzucona jako bezprzedmiotowa	<i>Uwaga dotyczy: zmiana przeznaczenia działek ze strefy zieleni i rekreacji (4SN) na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.</i> Wskazana strefa nie jest objęta konsultacjami społecznymi.
			Dz. nr 616/48, 611/48 przy ul. Szkolnej	Uwaga odrzucona	<i>Uwaga dotyczy: zmiana przeznaczenia działki ze strefy otwartej (14SO) na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.</i> Brak możliwości wyznaczenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną z uwagi na położenie poza obszarem uzupełnienia zabudowy.
4.	13.01.2026 r.	3291	Dz. nr 4356 przy ul. Nadrzecnej	Uwaga odrzucona jako bezprzedmiotowa	<i>Uwaga dotyczy: objęcie działki obszarem uzupełnienia zabudowy, a także zmiany przeznaczenia działki ze strefy otwartej (29SO) na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.</i> Wskazana strefa nie jest objęta konsultacjami społecznymi.
5.	16.01.2026 r.	5125	Dz. nr 2576/220, 5932/70, 5931/70 przy ul. Starokościelnej	Uwaga odrzucona	<i>Uwaga dotyczy: zmiany przeznaczenia działek ze strefy usługowej (111SU) na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (37SW) z profilem dodatkowym „teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”.</i> Strefa 37SW została zmniejszona na skutek zarzutu Wojewody, który wskazał że na obszarze tym nie wyznaczono OUZ, nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i nie ma istniejącej zabudowy mieszkaniowej.
6.	16.01.2026 r.	5134			

					Brak możliwości wyznaczenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną z uwagi na położenie poza obszarem uzupełnienia zabudowy. Wydane decyzje WZ oraz o pozwoleniu na budowę zachowują swoją moc niezależnie od ustaleń planu ogólnego. Pojawienie się zabudowy na wskazanych działkach będzie podstawą do wytyczenia wnioskowanej strefy.
7.	16.01.2026 r.	5368	Dz. nr 1071/9, 1072/9, 1073/9, 1074/9, 1075/9, 1076/9, 1077/9, 1078/9, 1079/9, 1080/9, 1081/9, 1082/9, 1083/9, 1084/9, 1085/9, 1086/9, 1087/9, 1088/9, 1089/9, 1090/9, 1091/9, 1092/9, ul. Jaroszwicka	Uwaga odrzucona	<i>Uwaga dotyczy: zmiana przeznaczenia działki ze strefy otwartej (45SO) na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.</i> Brak możliwości wyznaczenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną z uwagi na położenie poza obszarem uzupełnienia zabudowy. Wydane decyzje WZ oraz o pozwoleniu na budowę zachowują swoją moc niezależnie od ustaleń planu ogólnego. Ponadto opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby planu ogólnego, wskazuje, że teren ten położony jest w terenach proponowanych do ochrony – zespole przyrodniczo – krajobrazowym „Dolina Mlecznej”.
8.	08.01.2026 r.	1952	Dz. nr 596/258, ul. Chałupnicza	Uwaga odrzucona jako bezprzedmiotowa	<i>Uwaga dotyczy: zmiana przeznaczenia działki ze strefy zieleni i rekreacji (22SN) na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.</i> Wskazana strefa nie jest objęta konsultacjami społecznymi.
9.	23.01.2026 r.	9157	Dz. nr 1371/24, 1369/24, ul. Pogodna	Uwaga odrzucona jako bezprzedmiotowa	<i>Uwaga dotyczy: zmiana przeznaczenia działek ze strefy usługowej (78SU) na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.</i> Wskazana strefa nie jest objęta konsultacjami społecznymi.
10. 34.	23.01.2026 r. 02.02.2026 r.	9139 12926	Dz. nr 937/3, ul. Oświęcimska	Uwaga odrzucona jako bezprzedmiotowa	<i>Uwaga dotyczy: zmiana przeznaczenia działki ze strefy usługowej (67SU) na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.</i> Wskazana strefa nie jest objęta konsultacjami społecznymi.
11.	26.01.2026 r.	9493	Dz. nr 2144/16, ul. Malinowa	Uwaga odrzucona	<i>Uwaga dotyczy: zmiana przeznaczenia części działki (pas 60 m wzdłuż ul. Malinowej) ze strefy otwartej (18SO) oraz ze strefy zieleni i rekreacji (15SN) na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.</i> Brak możliwości wyznaczenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną z uwagi na położenie poza obszarem uzupełnienia zabudowy.
12.	27.01.2026 r.	9871	Dz. nr 2323/83, 2325/83, 2137/49, 3433/85, 1270/73, 4116/73, 4118/73, 4120/79, 4138/80, 4122/79, 5318, 1695/49, 1703/78,	Uwaga odrzucona jako bezprzedmiotowa	<i>Uwaga dotyczy: zmiana przeznaczenia działek ze strefy zieleni i rekreacji (51SN) na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (58SW); lub zawężenie strefy 51SN o połowę oraz zmianę wskaźników ustalonych dla strefy 58SW: minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 30% do 25% (zgodnie z obowiązującym MPZP), maksymalnej powierzchni zabudowy na 100%, maksymalnej wysokości na 76 m, wyznaczenie strefy 51SN na działkach sąsiednich należących do</i>

			1706/79, 1033/10, 1035/15, 1037/11, 1172/16, 1041/16, 1173/20, 1047/22, 1174/26 Al. Jana Pawła II		gminy, wyznaczenie strefy komunikacyjnej w istniejącym pasie drogowym Al. Jana Pawła II. Wskazane strefy nie są objęte konsultacjami społecznymi.
13.	27.01.2026 r.	9873	Dz. nr 153, 3433/156 ul. Strzelecka	Uwaga odrzucona jako bezprzedmiotowa	Uwaga dotyczy: zmiana przeznaczenia działek ze strefy otwartej (29SO) na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Wskazana strefa nie jest objęta konsultacjami społecznymi.
19.	29.01.2026 r.	11413			
14.	27.01.2026 r.	10402	Dz. nr 143/4, 144/4, 145/4, 146/4, 147/4, 84/4 ul. Mikołowska	Uwaga odrzucona jako bezprzedmiotowa	Uwaga dotyczy: zmiana przeznaczenia działek ze strefy otwartej (9SO) na strefę usługową. Wskazana strefa nie jest objęta konsultacjami społecznymi.
15.	27.01.2026 r.	10482	Dz. nr 3136/141 ul. Goździków	Uwaga odrzucona	Uwaga dotyczy: zwiększenie strefy 24SZ zgodnie z załącznikiem. Strefa 24SZ została zmniejszona na skutek zarzutu Wojewody, który wskazał że na obszarze tym nie wyznaczono OUZ, nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i nie ma istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Brak możliwości wyznaczenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną z uwagi na położenie poza obszarem uzupełnienia zabudowy
16.	27.01.2026 r.	10483	Dz. nr 634/42 ul. Jaroszwicka	Uwaga przyjęta	Uwaga dotyczy: zmiana przeznaczenia części działki ze strefy otwartej (44SO) na strefę produkcji rolniczej SR. Obszar przeznaczono na strefę produkcji rolniczej.
17.	27.01.2026 r.	10647	Dz. nr 2997/89 ul. Kolibrów	Uwaga odrzucona jako bezprzedmiotowa	Uwaga dotyczy: zmiana przeznaczenia działki ze strefy zieleni i rekreacji (4SN) na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Wskazana strefa nie jest objęta konsultacjami społecznymi.
18.	28.01.2026 r.	10769	Dz. nr 3447/170 ul. Jedności	Uwaga odrzucona jako bezprzedmiotowa	Uwaga dotyczy: zmiana przeznaczenia działki ze strefy otwartej (29SO) na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Wskazana strefa nie jest objęta konsultacjami społecznymi.
20.	29.01.2026 r.	11706	Dz. nr 871/5 ul. Oświęcimska	Uwaga odrzucona jako bezprzedmiotowa	Uwaga dotyczy: dopuszczenie dla działki w strefie otwartej (32SO) magazynu energii. Wskazana strefa nie jest objęta konsultacjami społecznymi.
21.	29.01.2026 r.	11879	Dz. nr 204/83 ul. Mysłowicka	Uwaga odrzucona	Uwaga dotyczy: zmiana przeznaczenia działki ze strefy otwartej (45SO) na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub usługową. Brak możliwości wyznaczenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną z uwagi na położenie poza obszarem uzupełnienia zabudowy oraz bez dostępu do drogi i infrastruktury, na granicy miasta.

					Ponadto opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby planu ogólnego, wskazuje, że teren ten położony jest w terenach proponowanych do ochrony – zespole przyrodniczo – krajobrazowym „Dolina Mlecznej”.
22.	29.01.2026 r.	11895	Dz. nr 2144/16, 284/15 ul. Malinowa	Uwaga przyjęta	<i>Uwaga dotyczy: zmiana przeznaczenia części działek ze strefy zieleni i rekreacji (15SN) na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub usługową.</i> Obszar przeznaczono na strefę usługową.
23.	29.01.2026 r.	11939	Dz. nr 3434/156 ul. Strzelecka	Uwaga odrzucona jako bezprzedmiotowa	<i>Uwaga dotyczy: zmiana przeznaczenia działek ze strefy otwartej (29SO) na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.</i> Wskazana strefa nie jest objęta konsultacjami społecznymi.
24.	29.01.2026 r.	11962	Dz. nr 1172/101, 1180/101 ul. Rymarska	Uwaga odrzucona	<i>Uwaga dotyczy: zmiana przeznaczenia działek ze strefy otwartej (45SO) na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, objęcie obszarem uzupełnienia zabudowy oraz ustalenie wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy 0,3 – 0,5.</i> Brak możliwości wyznaczenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną z uwagi na położenie poza obszarem uzupełnienia zabudowy.
25.	29.01.2026 r.	12052	Cały obszar planu	Uwaga odrzucona	<i>Uwaga dotyczy: uzupełnienie planu ogólnego oraz prognozy oddziaływania na środowisko w zakresie analizy adaptacyjności miasta do zmian klimatu.</i> W projekcie planu ogólnego wzięto pod uwagę uwarunkowania dotyczące ochrony środowiska oraz politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy, w zakresie wymaganym w art. 13b. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu ogólnego dąży do zachowania i wzmacniania istniejących terenów przyrodniczych, w tym wykluczania ich z zabudowy, a możliwość lokalizowania nowej zabudowy wyznaczona jest w terenach przeznaczonych już na te cele w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w obszarach uzupełnienia zabudowy i w szczególnych przypadkach, które uzasadnione są dostępem do dróg publicznych i infrastruktury technicznej. W zakresie zmiany wskaźników powierzchni biologicznie czynnej, zostały one przyjęte zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzona zgodnie z Ustawą 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 (Dz.U.2024.1112 z późn. zm.) i uzyskała pozytywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego. W pozostałym zakresie wymienione w piśmie uwagi nie leżą w zakresie planu ogólnego.

26.	30.01.2026 r.	11671	Dz. nr 1671/12 ul. Malinowa	Uwaga odrzucona	Uwaga dotyczy: zmiana przeznaczenia działki ze strefy otwartej (18SO) na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową. Brak możliwości wyznaczenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną z uwagi na położenie poza obszarem uzupełnienia zabudowy.
			Dz. nr 2014/12 ul. Malinowa	Uwaga odrzucona jako bezprzedmiotowa	Uwaga dotyczy: zmiana przeznaczenia działki ze strefy otwartej (19SO) na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową. Wskazana strefa nie jest objęta konsultacjami społecznymi.
27.	30.01.2026 r.	12239	Dz. nr 2325/1, 2210/1 ul. Grzybowa	Uwaga odrzucona	Uwaga dotyczy: zmiana przeznaczenia działek ze strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (7SZ), strefy zieleni i rekreacji (15SN) i strefy otwartej (18SO) na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową. Brak możliwości wyznaczenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną z uwagi na położenie poza obszarem uzupełnienia zabudowy. Wydane decyzje WZ oraz o pozwoleniu na budowę zachowują swoją moc niezależnie od ustaleń planu ogólnego. Pojawienie się zabudowy na wskazanych działkach będzie podstawą do wytyczenia wnioskowanej strefy. Zabudowa mieszkaniowa jest dopuszczona w zagrodowej
28.	30.01.2026 r.	12464	Dz. nr 3413/24 ul. Kaczeniec	Uwaga odrzucona jako bezprzedmiotowa	Uwaga dotyczy: zmiana przeznaczenia fragmentu działki ze strefy otwartej (37SO) na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub na strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową lub dopuszczenie elektrowni słonecznej. Wskazana strefa nie jest objęta konsultacjami społecznymi.
29.	30.01.2026 r.	12476	Dz. nr 2887/188 ul. Jedności	Uwaga odrzucona jako bezprzedmiotowa	Uwaga dotyczy: zmiana przeznaczenia działki ze strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (61SZ) na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Wskazana strefa nie jest objęta konsultacjami społecznymi.
30.	30.01.2026 r.	12483	Dz. nr 894/54, 895/56, 896/56 ul. Bławatków	Uwaga odrzucona jako bezprzedmiotowa	Uwaga dotyczy: zmiana przeznaczenia części działek ze strefy usługowej (120SU) na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową. Wskazana strefa nie jest objęta konsultacjami społecznymi.
31.	30.01.2026 r.	12535	Dz. nr 2887/188 ul. Rymarska	Uwaga odrzucona	Uwaga dotyczy: zmiana przeznaczenia działki ze strefy otwartej (45SO) na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, objęcie obszarem uzupełnienia zabudowy oraz ustalenie wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy 0,3 – 0,5. Brak możliwości wyznaczenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną z uwagi na położenie poza obszarem uzupełnienia zabudowy.
32.	30.01.2026 r.	12693	Dz. nr 4394/221, 4395/221, 4396/221, 4397/221, 4398/221, 4399/221, 4400/221,	Uwaga odrzucona jako bezprzedmiotowa	Uwaga dotyczy: objęcie działek w strefie 29SO obszarem uzupełnienia zabudowy. Wskazana strefa nie jest objęta konsultacjami społecznymi.

			4401/221, 4402/221, 4403/221, 4404/221, 4405/221, 4406/221, 4407/221, 4416/221, 4417/221, 4418/221, 4419/221, 4420/221, 4421/221, 4422/221, 4432/222, 4433/222, 4434/222, 4435/222, 4436/222, 4437/222, 4438/222, ul. Na Wzgórzu		
33.	02.02.2026 r.	12918	Cały obszar planu	Uwaga przyjęta	<i>Uwaga dotyczy: poparcie dla zmian wprowadzonych w projekcie planu ogólnego po rozstrzygnięciu Wojewody.</i>

z up. PREZYDENTA MIASTA

Zastępcą Prezydenta

Aneta Luboń-Stysiak

.....

(podpis prezydenta miasta)

*) Oznaczenie powinno umożliwiać jednoznaczne powiązanie z uwagą stanowiącą załącznik do wykazu.

**) Należy podać informację pozwalającą na identyfikację obszaru, którego dotyczy uwaga, w szczególności adres, numer ewidencyjny działki, nazwę ulicy, nazwę obrębu ewidencyjnego, nazwę miejscowości.

PROTOKÓŁ
ze spotkania otwartego dotyczącego planu ogólnego gminy Tychy

Protokół sporządzono w dniu 14 stycznia 2026 r w Wydziale Planowania Przestrzennego i Urbanistyki Urzędu Miasta Tychy, al. Niepodległości 49, 43-100 Tychy przez Piotra Pietrzaka, głównego specjalistę Referatu Planowania Przestrzennego.

Na podstawie art. 8i ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) 13 stycznia 2026 r. o godz. 16:00 w Urzędzie Miasta Tychy zorganizowano spotkanie otwarte dotyczące planu ogólnego gminy Tychy.

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

- 1) omówiono potencjalne kierunki zagospodarowania terenów zaliczanych do strefy otwartej;
- 2) poruszono temat możliwości zmiany planu ogólnego w przyszłości oraz przedstawiono procedurę zmiany planu ogólnego, w tym etapy formalnoprawne;
- 3) omówiono identyfikację proponowanych modyfikacji przestrzennych poprzez odniesienie ich do aktualnej ortofotomapy,
- 4) wyjaśniono przyczyny przyjęcia bezpośredniego sąsiedztwa terenów o funkcjach mieszkaniowych jedno i wielorodzinnych. Wskazano uwarunkowania historyczne, istniejące zagospodarowanie oraz potrzebę zapewnienia ciągłości funkcjonalnej i możliwości dalszego rozwoju na terenie Osiedla Żwaków;
- 5) przedstawiono przesłanki służące szacowaniu potrzeb mieszkaniowych, w tym sposób określenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Podkreślono, że wyznaczanie takich terenów powinno uwzględniać zarówno realne potrzeby rozwojowe miasta, jak i możliwości zapewnienia odpowiedniej infrastruktury społecznej i technicznej.

Uwagi zgłoszone w trakcie dyskusji:
brak zgłoszonych uwag.

W spotkaniu uczestniczyło 9 osób.
Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Protokół zawiera 1 ponumerowaną stronę.

Tychy, 14 stycznia 2026 r.

Piotr Pietrzak
(podpis osoby sporządzającej protokół)

z up. PREZYDENTA MIASTA
Zastępca Prezydenta

Aneta Luboń-Stysiak

.....
(podpis Prezydenta Miasta)

PROTOKÓŁ
ze spotkania otwartego dotyczącego planu ogólnego gminy Tychy

Protokół sporządzono w dniu 23 stycznia 2026 r w Wydziale Planowania Przestrzennego i Urbanistyki Urzędu Miasta Tychy, al. Niepodległości 49, 43-100 Tychy przez Piotra Pietrzaka, głównego specjalistę Referatu Planowania Przestrzennego.

Na podstawie art. 8i ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) 21 stycznia 2026 r. o godz. 17:00 w Urzędzie Miasta Tychy zorganizowano spotkanie otwarte dotyczące planu ogólnego gminy Tychy.

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

- 1) poruszono temat możliwości zmiany planu ogólnego w przyszłości oraz przedstawiono procedurę zmiany planu ogólnego, w tym etapy formalnoprawne. Podkreślono, że proces ten jest wieloetapowy i czasochłonny, a jego harmonogram uzależniony jest m.in. od zakresu merytorycznego zmian, liczby wniosków oraz przebiegu opiniowania przez właściwe organy i instytucje;
- 2) przedstawiono zasady udziału interesariuszy w procedurze planistycznej, omówiono również wymagane terminy oraz sposób ich rozpatrywania przez organ sporządzający plan,
- 3) wyjaśniono, że zakres prowadzonych konsultacji wynika z etapu procedury planistycznej oraz charakteru wprowadzanych zmian. Konsultacje obejmują przede wszystkim te strefy, które uległy modyfikacji lub mogą w istotny sposób wpływać na sytuację właścicieli nieruchomości i mieszkańców. Pozostałe ustalenia planu ogólnego, wynikają z wcześniejszych rozstrzygnięć i nie podlegają ponownemu procedowaniu.

Uwagi zgłoszone w trakcie dyskusji:
brak zgłoszonych uwag.

W spotkaniu uczestniczyło 7 osób.
Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Protokół zawiera 1 ponumerowaną stronę.

Tychy, 23 stycznia 2026 r.

Piotr Pietrzak
(podpis osoby sporządzającej protokół)

z up. PREZYDENTA MIASTA
Zastępcą Prezydenta

Aneta Luboń-Stysiak

.....
(podpis Prezydenta Miasta)

PROTOKÓŁ
z dyżuru projektanta w trakcie konsultacji społecznych dotyczących projektu planu
ogólnego miasta Tychy

Protokół sporządzony w dniu 8 stycznia 2026 r. w Urzędzie Miasta Tychy, Al. Niepodległości 49, przez Piotra Pietrzaka, Głównego specjalistę w Wydziale Planowania Przestrzennego i Urbanistyki.

Na podstawie art. 8i ust. 1 pkt. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w godzinach pracy urzędu w Wydziale Planowania Przestrzennego zorganizowano dyżur projektanta dotyczący projektu planu ogólnego gminy Tychy.

I. Dyżur projektanta pełnił mgr Piotr Pietrzak spełniający art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

II. Zagadnienia poruszone w trakcie dyżuru:

- 1) przeanalizowano możliwości zagospodarowania dla działek zlokalizowanych przy drodze wewnętrznej bocznej do ul. Spokojnej, objętych w projekcie planu ogólnego strefą otwartą o symbolu 40SO, oraz możliwość przekwalifikowania działek na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o symbolu 64SJ;
- 2) omówiono możliwość uzyskania pozwolenia na budowę na działkach zlokalizowanych w strefie infrastrukturalnej o symbolu 6SI w odniesieniu do planu ogólnego;
- 3) omówiono możliwości objęcia działki zlokalizowanej przy ul. Grzybowej, zakwalifikowanej w projekcie planu ogólnego do strefy otwartej o symbolu 18SO, oraz działek zlokalizowanych w strefie otwartej o symbolu 19SO, strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 4) omówiono możliwości objęcia działki zlokalizowanej pomiędzy ul. Grzybową i ul. Malinową, zakwalifikowanej w projekcie planu ogólnego do strefy otwartej o symbolu 18SO, strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 5) przeanalizowano możliwości objęcia działek zlokalizowanych przy ul. Mikołowskiej, zakwalifikowanych w projekcie planu ogólnego do strefy otwartej o symbolu 9SO, strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 6) omówiono możliwości objęcia działek zlokalizowanych przy ul. Gilów, zakwalifikowanych w projekcie planu ogólnego do strefy zieleni i rekreacji o symbolu 4SN, strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o symbolu 21SJ;
- 7) przeanalizowano możliwości powiększenia strefy usługowej o symbolu 3SU, tak aby objęła działki zlokalizowane przy ul. Mikołowskiej, lub zakwalifikowanie terenu do strefy gospodarczej;
- 8) omówiono możliwości objęcia działek zlokalizowanych przy ul. Mikołowskiej i ul. Wiejskiej, zakwalifikowanych w projekcie planu ogólnego do strefy otwartej o symbolu 12SO, strefą usługową o symbolu 2SU oraz strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o symbolu 1SJ;
- 9) przeanalizowano możliwości zagospodarowania dla działek zlokalizowanych przy ul. Mysłowickiej, objętych w projekcie planu ogólnego strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o symbolu 64SJ, a w obowiązującym planie miejscowym przeznaczonych na teren zabudowy zagrodowej o symbolu RM2;

10) omówiono przyczyny i konsekwencje rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Śląskiego planu ogólnego miasta Tychy przyjętego w dniu 30 października 2025 r.;

11) przeanalizowano ustalenia planu ogólnego dla obszaru w rejonie centrum Tychów i centrum handlowego Skalka;

12) przeanalizowano ustalenia planu ogólnego oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie rzeki Gostynki przy osiedlu Z.

III. Z dyżuru projektanta w tym dniu skorzystało 12 osób.

Protokół zawiera 2 strony.

Tychy 08.01.2026 r.
(miejscowość) (data: dzień-miesiąc-rok)

Piotr Pietrzak
(podpis osoby sporządzającej protokół)

z up. PREZYDENTA MIASTA
Zastępca Prezydenta

Aneta Luboń-Stysiak

.....
(podpis prezydenta miasta)

PROTOKÓŁ
z dyżuru projektanta w trakcie konsultacji społecznych dotyczących projektu planu
ogólnego miasta Tychy

Protokół sporządzony w dniu 29 stycznia 2026 r. w Urzędzie Miasta Tychy, Al. Niepodległości 49, przez Aleksandrę Koronowską, Głównego specjalistę w Wydziale Planowania Przestrzennego i Urbanistyki.

Na podstawie art. 8i ust. 1 pkt. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w godzinach pracy urzędu w Wydziale Planowania Przestrzennego zorganizowano dyżur projektanta dotyczący projektu planu ogólnego gminy Tychy.

I. Dyżur projektanta pełniła mgr inż. arch. Aleksandra Koronowska spełniająca art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

II. Zagadnienia poruszone w trakcie dyżuru:

- 1) przeanalizowano możliwości zagospodarowania dla działek zlokalizowanych przy ul. Strzeleckiej, objętych w projekcie planu ogólnego strefą otwartą o symbolu 29SO, oraz możliwość przekwalifikowania działek na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) omówiono ustalenia planu ogólnego dla strefy zieleni i rekreacji o symbolu 31SN obejmującej ogrody działkowe przy Burschego;
- 3) omówiono ustalenia planu ogólnego oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ul. Goździków, w tym możliwe podziały terenów;
- 4) omówiono ustalenia planu ogólnego dla terenu przy ul. przy ul. Katowickiej, objętego w projekcie planu ogólnego strefą zieleni i rekreacji;
- 5) przeanalizowano możliwości objęcia działek zakwalifikowanych w projekcie planu ogólnego do strefy usługowej o symbolu 67SU, strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 6) omówiono ustalenia planu ogólnego dla terenów istniejącej zabudowy wielorodzinnej przy Al. Piłsudskiego;
- 7) wyjaśniono możliwości zagospodarowania działek zlokalizowanych przy ul. Bławatków w dzielnicy Cielmice, objętych w projekcie planu ogólnego strefą otwartą, w przypadku posiadania decyzji o warunkach zabudowy dla tego terenu oraz jej braku;
- 8) przeanalizowano możliwości realizacji zabudowy usługowej oraz gospodarczej w strefie zieleni i rekreacji o symbolu 23SN;
- 9) omówiono ustalenia planu ogólnego dla obszaru w rejonie ul. Stawowej oraz możliwość realizacji zabudowy usługowej w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową o symbolu 5SZ;
- 10) omówiono zmiany wprowadzone po rozstrzygnięciu nadzorczym Wojewody Śląskiego w projekcie planu ogólnego, dotyczące obszaru w rejonie ul. Grzybowej, oraz możliwości przekwalifikowania terenu zakwalifikowanego w projekcie planu ogólnego do strefy zieleni i rekreacji na strefę usługową;
- 11) przeanalizowano możliwości powiększenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną kosztem strefy usługowej, tak aby objęła działki zlokalizowane przy ul. Bławatków;

12) przeanalizowano ustalenia planu ogólnego oraz dopuszczone przeznaczenia dla obszaru w rejonie ul. Słowiczej;

13) udzielono wyjaśnień na temat terminu realizacji drogi w rejonie ul. Szkatuły;

14) omówiono możliwości objęcia terenu zakwalifikowanego w projekcie planu ogólnego do strefy otwartej o symbolu 45SO, strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;

15) przeanalizowano ustalenia projektu planu ogólnego oraz dopuszczone przeznaczenia dla obszarów w rejonie ul. Kalibrów i Świerkowej, a także ustalenia dokumentu dla strefy produkcji rolniczej o symbolu 5SR;

16) przeanalizowano ustalenia projektu planu ogólnego oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. Podleskiej, zakwalifikowanego w projekcie planu ogólnego do strefy zieleni i rekreacji o symbolu 8SN, a w planie miejscowym przeznaczonego na teren rolniczy, oraz możliwości zmiany dopuszczonych przeznaczeń dla tego obszaru;

17) omówiono zakres planu ogólnego pod kątem możliwości uwzględnienia ustaleń dotyczących adaptacji miasta do zmian klimatu, a także odniesienia prognozy oddziaływania na środowisko planu ogólnego do tego tematu;

18) omówiono możliwości objęcia działki zlokalizowanej przy ul. Głównej, zakwalifikowanej w projekcie planu ogólnego do strefy otwartej, strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

III. Z dyżuru projektanta w tym dniu skorzystało 15 osób.

Protokół zawiera 2 strony.

Tychy 29.01.2026 r.
(miejscowość) (data: dzień-miesiąc-rok)

Aleksandra Koronowska
(podpis osoby sporządzającej protokół)

z up. PREZYDENTA MIASTA
Zastępca Prezydenta

Aneta Luboń-Stysiak

.....
(podpis prezydenta miasta)