

WYKAZ UWAG

ZGŁOSZONYCH DO KONSULTOWANEGO SPOŁECZNIE PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC: BESKIDZKIEJ, IMBIROWEJ I OŚWIĘCIMSKIEJ W TYCHACH *

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Raportem podsumowującym konsultacje		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	5	6	7	8
W terminie wyznaczonym w Ogłoszeniu o konsultacjach społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynęły żadne uwagi.						

* Dotyczy uwag, o których mowa w art. 8i ust. 1 pkt 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.),

ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

Aneta Luboń-Stysiak

.....
(podpis Prezydenta Miasta)

WYKAZ UWAG
ZGŁOSZONYCH DO KONSULTOWANEGO SPOŁECZNIE PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC: BESKIDZKIEJ, IMBIROWEJ I OŚWIĘCIMSKIEJ
W TYCHACH *

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta		Uwagi
				Raportem podsumowującym konsultacje		
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	5	6	7	8
1	10.03.2026 r. 11.03.2026 r. (dwa pisma tej samej treści)	Osoba fizyczna	Cały obszar		●	<p>1. Treść uwagi: Ponowne sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko, ponieważ w obowiązującej brakuje uwzględnionej rzeczywistej odległości zabudowy mieszkaniowej od granic terenów objętych planem oraz obiektywnej dokumentacji fotograficznej otoczenia - uwaga odrzucona.</p> <p>Uzasadnienie: 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 o ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko - 20 listopada 2024 r., zaktualizowana 11 lutego 2025 r. oraz 19 listopada 2025 r. przez Geologic Tomasz Miłowski, (uprawnionego zgodnie z art. 74a ust.2 pkt 1 i 2 ww. ustawy). Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami. Prognoza została zaopiniowana pozytywnie przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tychach oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach.</p>
2.	10.03.2026 r. 11.03.2026 r. (dwa pisma tej samej treści)	Osoba fizyczna	1U-P		●	<p>2.1 Treść uwagi: Dopuszczenie w tekście planu lokalizacji usług nauki i edukacji.</p> <p>Uzasadnienie: Potrzeba sporządzenia zmiany planu miejscowego obejmującej rejon ul. Imbirowej wynika z wniosku Katowickiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej opartego o rzeczywiste uwarunkowania rynkowe i gospodarcze, funkcje usług nauki i edukacji nie były wnioskowane</p>

					przez właściciela terenu.
					<p>2.2. Treść uwagi: Wprowadzenie jednoznacznych wskaźników zapewniających realizację deklarowanego profilu inwestycyjnego, w szczególności: limitów emisji hałasu, zakazu prowadzenia działalności produkcyjnej w porze nocnej oraz zakazu produkcji wielkoseryjnej - uwaga odrzucona.</p> <p>Uzasadnienie: Plan miejscowy określa normy hałasu dla terenów chronionych, zgodnie z Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 647 z późn. zm.). Standardy akustyczne dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określane są w obowiązującym planie miejscowym, który zapewnia ich ochronę przed hałasem. Plan miejscowy nie może zawierać zapisów wykraczających poza zakres art. 15 u.p.z.p., w tym nakazywać konkretnych rozwiązań organizacyjnych na terenach objętych planem, takich jak określenie produkcji w konkretnej porze doby. Ustalenia konsultowanego planu miejscowego zawierają szereg wykluczeń zapewniających minimalizację uciążliwości funkcji w przedmiotowym terenie.</p>
3.	10.03.2026 r. 11.03.2026 r. (dwa pisma tej samej treści)	Osoba fizyczna	Cały obszar		<p>●</p> <p>3.Treść uwagi: Przeprowadzenie rzetelnej analizy hydrotechnicznej obejmującej symulację odpływu wód opadowych z terenów objętych planem. Ponowne sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko na podstawie prawidłowo przeprowadzonych obliczeń i symulacji. Do czasu uzyskania wiarygodnych wyników. Uwaga o wstrzymanie procedury uchwalenia planu – uwaga odrzucona.</p> <p>Uzasadnienie: Uzasadnienie jak w pkt.1.</p>
4.	10.03.2026 r. 11.03.2026 r. (dwa pisma tej samej treści)	Osoba fizyczna	1U-P, 1U i 2U		<p>●</p> <p>4.1 Treść uwagi: Dla terenów 1U-P, 1U i 2U ustalenie bezwzględnego zakazu prowadzenia działalności produkcyjnej, usługowej, a także prac przeładunkowych, spedycyjnych oraz wykorzystywania instalacji i urządzeń emitujących hałas na zewnątrz budynków w porze nocnej, tj. w godzinach od 22:00 do 6:00 – uwaga odrzucona.</p> <p>Uzasadnienie: Uzasadnienie jak w pkt. 2.2.</p>

					<ul style="list-style-type: none"> ● 4.2 Treść uwagi: Uwaga dotycząca ustalenia zakazu obsługi komunikacyjnej, w tym dostaw i wywozu materiałów dla terenów o symbolach 1U-P, 1U i 2U za pomocą pojazdów ciężarowych oraz zespołów pojazdów o dopuszczalnej masie całkowitej (DMC) przekraczającej 7 ton. Obsługa tych terenów może odbywać się wyłącznie przy wykorzystaniu pojazdów o DMC do 7 ton - uwaga odrzucona. Uzasadnienie: Plan miejscowy nie może zawierać zapisów wykraczających poza zakres art. 15 u.p.z.p., w tym ustalać zasad organizacji ruchu drogowego.
					<ul style="list-style-type: none"> ● 4.3 Treść uwagi: Nakaz dotrzymania na granicy obszaru planu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla hałasu pochodzącego z obiektów, instalacji, urządzeń i zakładów przemysłowych. Wszelkie uciążliwości akustyczne generowane na terenach 1U-P, 1U i 2U muszą zamykać się w granicach własnych działek inwestycyjnych -uwaga odrzucona. Uzasadnienie: Uzasadnienie jak w pkt. 2.2.
5.	10.03.2026 r. 11.03.2026 r. (dwa pisma tej samej treści)	Osoba fizyczna	1U-P		<ul style="list-style-type: none"> ● 5.1 Treść uwagi: Wyznaczenie pasa zieleni izolacyjnej (szii) o szerokości minimum 20 m na całej wschodniej i północno-wschodniej granicy terenów oznaczonych symbolem 1U-P – uwaga odrzucona. Uzasadnienie: Pas zieleni izolacyjnej od strony północnej został zapewniony w terenach o symbolu 1U, 2U. Nie ma uzasadnienia do wyznaczenia pasa od strony terenu komunikacji – ul. Imbirowej. Od strony wschodniej w obowiązującym miejscowym planie (Uchwała Nr XVII/358/20 Rady Miasta Tychy z dnia 28 maja 2020 r.) tereny o funkcji mieszkaniowej są chronione pasem zieleni izolacyjnej w terenie o symbolu U4.
				●	<ul style="list-style-type: none"> ● 5.2 Treść uwagi: Podniesienie wskaźnika biologicznie czynnego w terenie 1U-P do co najmniej 30% – uwaga przyjęta w części. Uzasadnienie: Zwiększono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej do 20%.

6.	10.03.2026 r. 11.03.2026 r. (dwa pisma tej samej treści)	Osoba fizyczna	1U-P, 1U, 2U		●	<p>6.Treść uwagi: Uwaga dotycząca zmiany parametrów określonych w §7 pkt 8 oraz §8 pkt 8 projektu uchwały. Obniżenie maksymalnej dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych (w tym instalacji i urządzeń technicznych) z 21,0 m do maks. 16,0 m w terenach 1U-P, 1U i 2U – uwaga odrzucona.</p> <p>Uzasadnienie: Wysokość obiektów budowlanych na poziomie 21,0 m dotyczy sytuacji gdy obiekt budowlany sytuowany jest na budynku, ograniczenie to ma na celu dopuszczenie instalacji zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem.</p>
7.	10.03.2026 r. 11.03.2026 r. (dwa pisma tej samej treści)	Osoba fizyczna	Cały obszar		●	<p>7.Treść uwagi: Wykreślenie z tekstu planu zapisu z Rozdziału 5, § 13 pkt 3 oraz wprowadzenie w jego miejsce następującego nakazu: „<i>Ustala się wymóg dotrzymania na granicy obszaru objętego planem z terenami przyległymi o funkcji mieszkaniowej dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, na poziomie określonym w przepisach odrębnych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tj. 50 dB w porze dziennej oraz 40 dB w porze nocnej</i>”.</p> <p>Uzasadnienie: Uzasadnienie jak w pkt. 2.2.</p>
8.	10.03.2026 r. 11.03.2026 r. (dwa pisma tej samej treści)	Osoba fizyczna	Cały obszar		●	<p>8.Treść uwagi: Ponowne sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko, na podstawie prawidłowo przeprowadzonych badań terenowych w tym inwentaryzacji przyrodniczej w okresie wegetacyjnym). Do czasu uzyskania wiarygodnych wyników uwaga o wstrzymanie procedury uchwalenia planu - uwaga odrzucona.</p> <p>Uzasadnienie: Uzasadnienie jak w pkt. 1.</p>
9.	10.03.2026 r. 11.03.2026 r. (dwa pisma tej samej treści)	Osoba fizyczna	Cały obszar	●	●	<p>9.1 Treść uwagi: Wykreślenie zapisu w Rozdziale 4, § 12 pkt 6 lit c (dotyczący dopuszczenia odprowadzania wód do istniejących rowów) - uwaga przyjęta w części;</p> <p>Uzasadnienie: Wprowadzono zapis: „zagospodarowanie całości lub części wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych, z dopuszczeniem odprowadzania do terenów wód powierzchniowych śródlądowych oraz istniejącej sieci kanalizacji</p>

					deszczowej, w tym do istniejących kanałów oznaczonych na mapie zasadniczej, z zastrzeżeniem odpowiedniego zabezpieczenia przed odprowadzeniem wód o natężeniu większym niż przepustowość nominalna sieci i urządzeń, w szczególności poprzez stosowanie odpowiednich urządzeń chłonnych lub retencyjnych regulujących natężenie odprowadzanych wód do sieci."
			Cały obszar	●	● 9.2 Treść uwagi: Zastąpienie w Rozdziale 4, § 12 pkt 6 lit.a, zapisu planu następującym: „ <i>Ustala się nakaz zagospodarowania i retencjonowania wód opadowych lub roztopowych w 100% w granicach własnej działki budowlanej (poprzez m.in. podziemne zbiorniki retencyjne, ogrody deszczowe, dachy zielone), bez możliwości powierzchniowego odprowadzania wód na tereny sąsiednie oraz do rowów</i> ”. Uzasadnienie: Uzasadnienie jak w pkt. 9.1.
10.	10.03.2026 r. 11.03.2026 r. (dwa pisma tej samej treści)	Osoba fizyczna	1U-P, 1U, 2U		● 10.Treść uwagi: Uzupełnienie tekstu planu o zapis: „ <i>Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, których funkcjonowanie wiąże się z emisją uciążliwych zapachów (odorów). Wszelkie uciążliwości zapachowe oraz emisja pyłów z działalności produkcyjnej i usługowej muszą być hermetyzowane wewnątrz budynków i nie mogą wykraczać poza granice działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny</i> ”. Uzasadnienie: W obowiązującym systemie prawnym brak jest jednoznacznych norm prawnych określających dopuszczalne poziomy emisji zapachów (odorów), co powoduje, że wprowadzenie w planie miejscowym zakazu lokalizacji przedsięwzięć powodujących „uciążliwe zapachy” miałyby charakter niedookreślony i prowadziłyby do trudności interpretacyjnych oraz problemów z jego egzekwowaniem. W celu minimalizacji negatywnych skutków planowanych przedsięwzięć wprowadzono w tekście planu miejscowego, w Rozdziale 5, zasady ochrony środowiska. Obiekty, które mogłyby być potencjalnym źródłem uciążliwości zapachowej zostały wykluczone.
					11.Treść uwagi: Uzupełnienie tekstu planu o zapis: „ <i>Ustala się zakaz lokalizowania doków załadunkowych, ramp rozładunkowych, placów</i> ”

11.	10.03.2026 r. 11.03.2026 r. (dwa pisma tej samej treści)	Osoba fizyczna	1U-P, 1U	●	●	<p><i>manewrowych dla pojazdów ciężarowych, a także zewnętrznych urządzeń instalacji wentylacyjnych, klimatyzacyjnych i chłodniczych od strony północnej i wschodniej, przylegających do terenów zabudowy mieszkaniowej. Wymienione elementy infrastruktury mogą być lokalizowane wyłącznie na elewacjach oraz w strefach od strony południowej i zachodniej (od dróg KDZ, KDL i DK1)” – uwaga przyjęta w części.</i></p> <p>Uzasadnienie: Wprowadzono zapis dla terenu 1U-P: „Zakaz lokalizowania doków załadunkowych, ramp rozładunkowych, placów manewrowych dla pojazdów ciężarowych, a także zewnętrznych urządzeń instalacji wentylacyjnych, klimatyzacyjnych i chłodniczych od strony wschodniej”. Brak podstaw do wprowadzenia zapisu dotyczącego powyższego zakazu od strony północnej z uwagi, iż teren ten nie graniczy bezpośrednio z zabudową mieszkaniową.</p>
12.	10.03.2026 r. 11.03.2026 r. (dwa pisma tej samej treści)	Osoba fizyczna	1U-P, 1U, 2U		●	<p>12.Treść uwagi: Uzupełnienie tekstu planu o zapis: „Dla nowo projektowanych budynków produkcyjnych i usługowych o dachu płaskim i powierzchni zabudowy przekraczającej 1000 m², ustala się nakaz realizacji dachów zielonych (powierzchni umożliwiających vegetację roślin) na co najmniej 50% powierzchni dachu” - uwaga odrzucona;</p> <p>Uzasadnienie: Rozwiązania konstrukcyjne dachów, o dużych rozpiętościach charakterystycznych dla obiektów usługowych i produkcyjnych, mogą nie pozwalać na realizację dachów zielonych w zaproponowanym zakresie. Realizacja dachów zielonych może być stosowana jako rozwiązanie fakultatywne, zależne od decyzji inwestora oraz możliwości technicznych danego obiektu.</p>
13.	10.03.2026 r. 11.03.2026 r. (dwa pisma tej samej treści)	Osoba fizyczna	1U-P, 1U, 2U		●	<p>13.1 Treść uwagi: Uzupełnienie tekstu planu o zapis: „Ustala się nakaz stosowania wyłącznie opraw oświetleniowych kierunkowych (typu full cut-off), uniemożliwiających emisję światła powyżej poziomu horyzontu oraz w kierunku terenów zabudowy mieszkaniowej” - uwaga odrzucona.</p> <p>Uzasadnienie: Plan miejscowy nie może zawierać zapisów wykraczających poza zakres art. 15 u.p.z.p., w tym nie może nakazywać konkretnych rozwiązań technicznych instalacji, parametrów urządzeń</p>

					<p>technicznych oraz rozwiązań instalacyjnych i organizacyjnych w zakresie inwestycji na terenie objętym planem.</p>
					<ul style="list-style-type: none"> ● 13.2 Treść uwagi: Uzupełnienie tekstu planu o zapis: „<i>Ustala się zakaz oświetlenia elewacji, placów manewrowych i ramp załadunkowych od strony północnej i wschodniej w porze nocnej, tj. w godz. Od 22:00 do 6:00, z wyjątkiem oświetlenia niezbędnego za względów bezpieczeństwa, realizowanego wyłącznie oprawami kierunkowymi o ograniczonej luminacji</i>” - uwaga odrzucona. Uzasadnienie: Uzasadnienie jak w pkt. 13.1
					<ul style="list-style-type: none"> ● 13.3 Treść uwagi: Uzupełnienie tekstu planu o zapis: <i>Ustala się maksymalną dopuszczalną luminację na granicy obszaru planu z terenami mieszkaniowymi na poziomie nie przekraczającym 2 luksów w porze nocnej</i>” - uwaga odrzucona. Uzasadnienie: Uzasadnienie jak w pkt. 13.1
14.	10.03.2026 r. 11.03.2026 r. (dwa pisma tej samej treści)	Osoba fizyczna	Cały obszar		<ul style="list-style-type: none"> ● 14. Treść uwagi: Wniosek o sporządzenie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu, obejmującej oszacowanie spadku wartości nieruchomości sąsiednich oraz prognozę potencjalnych roszczeń odszkodowawczych z tytułu art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - uwaga odrzucona. Uzasadnienie: Zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 3 u.p.z.p. w uzasadnieniu planu miejscowego opisuje się jego wpływ na finanse gminy. Nie ma potrzeby powtarzania tych samych treści w osobnym opracowaniu. Koszty odszkodowawcze z tytułu art. 36. dotyczą sytuacji gdy w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone i nie mają zastosowania w opisanej w piśmie sytuacji.
					<ul style="list-style-type: none"> ● 15.1 Treść uwagi: Wykreślenie z tekstu planu w Rozdziale 3 wskaźników nakazu zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów lub rowerów dla składów i magazynów, w związku z wykluczeniem tej funkcji w terenie o symbolu 1U-P - uwaga odrzucona.

15.	10.03.2026 r. 11.03.2026 r. (dwa pisma tej samej treści)	Osoba fizyczna	1U-P, 1U, 2U		<p>Uzasadnienie: Składy i magazyny zostały wykluczone jako wiodąca funkcja na terenach objętych planem, ale mogą towarzyszyć innej działalności usługowej lub produkcyjnej.</p>
					<ul style="list-style-type: none"> ● 15.2 Treść uwagi Rozszerzenie zakazu otwartego składowania na terenie 1U-P, 1U, 2U na wszystkie kategorie materiałów, surowców, półproduktów i odpadów - nie tylko na sypkie i pyłące. Wprowadzenie zapisu w tekście planu: „<i>Ustala się zakaz lokalizacji miejsc magazynowania, składowania lub gromadzenia jakichkolwiek materiałów, towarów, surowców, półproduktów oraz odpadów poza budynkami. Wszelkie składowanie musi odbywać się wyłącznie wewnątrz zamkniętych budynków</i>”- uwaga odrzucona. <p>Uzasadnienie: W tekście planu znajduje się zapis dotyczący zakazu lokalizacji miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów, towarów albo surowców sypkich lub pyłących poza budynkami. Z uwagi na główne funkcje terenów w planie, nie ma uzasadnienia w ograniczeniu składowania, magazynowania materiałów tylko wewnątrz zamkniętych budynków.</p>
					<ul style="list-style-type: none"> ● 15.3 Treść uwagi: Wprowadzenie mieszkańców w błąd w trakcie nieformalnych konsultacji społecznych, argumentując, że plan nie dopuszcza magazynów na terenie objętym planem gdy nie ma takiego wykluczenia w terenach usługowych - uwaga odrzucona jako bezzasadna; <p>Uzasadnienie: W terenach o symbolach 1U, 2U i 1U-P nie przewiduje się przeznaczeń pod tereny składów i magazynów jako samodzielnej funkcji terenu.</p>

* Dotyczy uwag, o których mowa w art. 8i ust. 1 pkt 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.),

ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA
Aneta Luboń-Stysiak