

Tychy, 20.04.2026

URZĄD MIASTA TYCHY
Zakład Obsługi Rady Miasta

Wpł. 2026 -04- 21

RPH/42903/2026

L.dz. Podpis

RADA MIASTA TYCHY
Komisji Gospodarki Przestrzennej i Infrastruktury

Aleja Niepodległości 49
43-100 Tychy

Jako przedstawicielka mieszkańców podpisanych pod petycją z dnia 17.04.2026 (107 podpisów), złożoną do Rady Miasta Tychy w dniu 20.04.2026 wnoszę o wpisanie do porządku obrad poniżej przedstawionej sprawy oraz umożliwienie uczestnictwa przedstawicieli mieszkańców w najbliższej Komisji Gospodarki Przestrzennej i Infrastruktury dnia 27.04.2026.

Jako mieszkańcy wnosimy sprzeciw wobec zamierzenia realizacji inwestycji na podstawie „Wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej” z dnia 23.03.2026 r., złożonego przez JBS Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Kolejowej 54, 40-606 Katowice, pod nazwą:

„Inwestycja mieszkaniowa polegająca na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z budynkiem handlowo-usługowym, lokalami usługowymi w jednym z budynków mieszkalnych, garażami podziemnymi, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu, na działkach ewidencyjnych nr: 1618/44, 1812/44, 1814/44, 2097/44, 2098/44, 2678/44, 2680/44, 3826/44, 4580/49, jednostka ewidencyjna Tychy, obręb Tychy.”

Podkreślamy, że nie sprzeciwiamy się samej idei realizacji inwestycji mieszkaniowej ani rozwojowi miasta. Rozumiemy potrzebę powstawania nowych mieszkań oraz rozbudowy infrastruktury miejskiej. Nasz sprzeciw dotyczy wyłącznie skali oraz charakteru planowanej zabudowy.

Obszar ulic Legionów Polskich oraz Księdza Prałata Eugeniusza Świerzego w Tychach stanowi uporządkowany i harmonijny układ urbanistyczny. Jest to kameralna dzielnica ukształtowana w latach 1980–1986, z dominującą zabudową czterokondygnacyjną.

Charakter tej zabudowy wynika m.in. z uwarunkowań gruntowych oraz przyjętej koncepcji urbanistycznej.

Przedstawiony projekt zakłada realizację budynków o wysokości 5, 7, a nawet 8 kondygnacji naziemnych, co jest nieadekwatne do istniejącej zabudowy i charakteru okolicy. Wprowadzenie zabudowy o znacznie większej intensywności oraz wysokości doprowadzi do zaburzenia istotnego istniejącego układu urbanistycznego oraz pogorszenia warunków życia mieszkańców.

Realizacja inwestycji w obecnym kształcie doprowadzi do:

- istotnego pogorszenia warunków następczności istniejących mieszkań,
- naruszenia prawa do prywatności,
- nadmiernego zagęszczenia zabudowy,
- zwiększenia obciążenia infrastruktury drogowej i parkingowej,
- trwałego obniżenia jakości życia mieszkańców – w zdecydowanej większości osób starszych zamieszkujących osiedla pograniczne od początku ich powstania.

Ponadto pragniemy nadmienić, że budynek przy ul. Księdza Prałata Eugeniusza Świerzego 13–17 – graniczący z planowaną inwestycją – zlokalizowany jest na skarpie, co dodatkowo zwiększa wrażliwość tego terenu na ingerencję w istniejącą zabudowę.

Realizacja w bezpośrednim sąsiedztwie intensywnej zabudowy wielokondygnacyjnej, w szczególności z garażami podziemnymi wymagającymi głębokich wykopów oraz ingerencji w strukturę gruntu i stosunki wodne, może prowadzić do naruszenia stateczności skarpy oraz gruntów sąsiednich, na których zlokalizowane są również garaże mieszkańców.

W naszej ocenie istnieje realne ryzyko wystąpienia niekorzystnych zjawisk geotechnicznych, w tym osuwania się gruntu, co może bezpośrednio zagrozić bezpieczeństwu istniejących budynków oraz ich mieszkańców.

Tego rodzaju oddziaływanie powinno zostać szczegółowo przeanalizowane zgodnie z wymaganiami prawa budowlanego, w szczególności w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa konstrukcji oraz ochrony terenów sąsiednich przed negatywnym wpływem inwestycji.

W naszej ocenie realizacja inwestycji w proponowanej formie może stanowić naruszenie:

- art. 2 pkt 1 oraz art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – poprzez naruszenie ładu przestrzennego i zasad zrównoważonego rozwoju,

- zasad kształtowania zabudowy wynikających z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr XII/174/15 z dnia 25 czerwca 2015 r.),
- § 60 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. – w zakresie zapewnienia odpowiedniego nasłonecznienia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- zasad ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, wynikających z przepisów prawa budowlanego.

W związku z powyższym wnosimy o ponowne przeanalizowanie założeń inwestycji oraz dostosowanie jej do istniejącego charakteru zabudowy poprzez ograniczenie wysokości budynków do maksymalnie 4–5 kondygnacji.

Takie rozwiązanie pozwoli na zachowanie ładu przestrzennego oraz komfortu życia mieszkańców, przy jednoczesnym umożliwieniu realizacji inwestycji.

Zwracam się do Rady Miasta Tychy o uwzględnienie głosu mieszkańców przy podejmowaniu decyzji w tej sprawie.