**ZARZĄDZENIE NR 0050/320/23**

**PREZYDENTA MIASTA TYCHY**

**z dnia 21 września 2023 r.**

w sprawie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru centrum miasta Tychy

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 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 2023 r., poz. 977 z późn. zm.](http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU20150000199&min=1)),

**zarządza się, co następuje:**

**§ 1**

Po rozpatrzeniu uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru centrum miasta Tychy, wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 18 lipca 2023 r. do 18 sierpnia 2023 r., postanawiam:

# uwagę, złożoną 19 lipca 2023 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą pozostawienia Al. Jana Pawła II jako ulicy dwujezdniowej o dwóch pasach ruchu w każdym z kierunków w całym jej przebiegu – **odrzucić;**

# Głównym celem planu miejscowego jest stworzenie przestrzeni publicznych w centrum miasta, które będą przyjazne do zamieszkania, prowadzenia działalności, spędzania czasu oraz staną się atrakcyjną wizytówką Tychów. Nie będzie to możliwe przy pozostawieniu Al. Jana Pawła II o obecnych parametrach charakterystycznych dla arterii tranzytowych. Intencją planu jest przekształcenie Alei w miejską ulicę o uspokojonym ruchu kołowym (przy jednoczesnym jej obustronnym obudowaniu budynkami wielofunkcyjnymi), co zmniejszy płynące z niej uciążliwości (takie jak hałas i zanieczyszczenie powietrza). Wprowadzone zostaną szpalery drzew i niska zieleń. W przewidzianej szerokości ulicy znajdzie się miejsce na szerokie chodniki i przestrzenie dla ogródków gastronomicznych oraz bezpieczne drogi rowerowe. Zbliżenie do siebie przeciwnych stron ulicy wypełnionych usługami i różnorodnymi funkcjami miejskimi zwiększy ich dostępność dla mieszkańców. Takie rozwiązania promują i stymulują tzw. zrównoważoną mobilność. Oznacza to, że priorytetem ma być ruch pieszy oraz korzystanie z alternatywnych środków transportu w stosunku do samochodów osobowych tj. roweru i transportu zbiorowego. Ponadto, dostosowanie zajętości pasa drogowego do kontekstu centrum miasta jest zbieżne z zapisami takich dokumentów, jak: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy, Strategii rozwoju miasta Tychy, czy Polityki mobilności miasta Tychy.

# uwagę, złożoną 19 lipca 2023 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą ograniczenia wysokości zabudowy na całym obszarze planu do maksymalnie 6-7 pięter – **odrzucić;**

# Intencją planu jest ustalenie wysokości budynków na poziomie ludzkiej skali przy zachowaniu intensywności zabudowy wynikającej z obowiązujących planów miejscowych i kontekstu centrum miasta. W tym celu zasadnicze części wszystkich budynków (tzw. podia) będą utrzymane na poziomie maksymalnie pięciu kondygnacji. Miejscowe wyniesienia budynków dopuszczone zostały jedynie w wybranych terenach. Ich wielkość ograniczona jest parametrami powierzchni i intensywności zabudowy, a zapisy nakazują ich wycofanie względem przestrzeni publicznych. Część wyniesień (w tym wyższych budynków przy przecięciu Al. Jana Pawła II i Osi Zielonej) pełni ważną rolę - dominant. Oznacza to, że ich celem jest domykanie perspektyw dla obserwatora lub podkreślanie konkretnego miejsca. Dzięki miejscowym wyniesieniom budynku przestrzeń będzie bardziej urozmaicona architektonicznie, co ułatwi mieszkańcom orientację w terenie. Utrzymanie jednolitej wysokości budynków na poziomie 6-7 kondygnacji skutkowałoby przytłoczeniem i monotonią.

# uwagę, złożoną 19 lipca 2023 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą przeznaczenia terenu oznaczonego U/MW1 na parking wielopoziomowy – **odrzucić;**

# Zastąpienie terenu zabudowy, na którym mogą powstać mieszkania, miejsca pracy i usługi parkingami ograniczyłoby rozwój centrum miasta ukierunkowany na stworzenie atrakcyjnej i żywej przestrzeni. Intencją planu jest ograniczenie ruchu samochodowego w centrum miasta i podkreślenie, że priorytetem ma być ruch pieszy oraz korzystanie z alternatywnych środków transportu w stosunku do samochodów osobowych: roweru i transportu zbiorowego. Na obszarze planu zostały wyznaczone dwie inne lokalizacje przewidujące możliwość realizacji parkingów wielopoziomowych. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego projektem planu zlokalizowany jest wielopoziomowy parking służący jako centrum przesiadkowe przy przystanku kolejowym. Ponadto, wskazany teren można uznać za element jednej z głównych „bram” do centrum miasta, która powinna być podkreślona atrakcyjniejszą architekturą niż parkingową.

# uwagę, złożoną 3 sierpnia 2023 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą wykluczenia jakiejkolwiek zabudowy w Tychach – **odrzucić;**

# Miasto musi się rozwijać, a do tego potrzebuje efektywnego i racjonalnego wykorzystania przestrzeni, co jest realizowane poprzez nową zabudowę. Plan umożliwi natomiast miastu dążenie do zrównoważonego rozwoju, ponieważ przyjęte rozwiązania promują budowę tzw. miasta 15-minutowego – skoncentrowanego i energooszczędnego. Ponadto, obszar objęty projektem planu objęty jest ustaleniami obowiązujących planów miejscowych przeznaczających go na zabudowę zgodnie z długofalową polityką przestrzenną gminy ujętą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy.

# uwagę, złożoną 6 sierpnia 2023 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą zabezpieczenia ochrony przed hałasem od strony linii kolejowej – **przyjąć;**

# uwagę, złożoną 6 sierpnia 2023 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą wprowadzenia zakazu zatok autobusowych lub nakazu antyzatok dla terenów KDL1 i KDL2 – **przyjąć;**

# uwagę, złożoną 6 sierpnia 2023 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą wprowadzenia dopuszczenia stosowania ulicy o jednoprzestrzennym przekroju bez wydzielonych jezdni i chodników w terenach KDD1 i KDD2 – **przyjąć;**

# uwagę, złożoną 6 sierpnia 2023 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą zmiany lokalizacji parkingu wielopoziomowego poza obszar planu – **odrzucić;**

# Lokalizacja potencjalnych wielopoziomowych parkingów na obszarze planu została wyznaczona na podstawie dotychczasowego przeznaczenia terenów. Projekt planu nie przesądza o możliwościach realizacji parkingów wielopoziomowych poza jego granicami.

# uwagę, złożoną 6 sierpnia 2023 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą zapewnienia dojazdu do parkingu wielopoziomowego na terenie KSU2 od strony ul. Nałkowskiej – **przyjąć;**

# uwagę, złożoną 7 sierpnia 2023 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą uniemożliwienia obstawiania budynków samochodami i blokowania dojazdu służb miejskich, pogotowia ratunkowego, straży pożarnej – **przyjąć;**

# uwagę, złożoną 7 sierpnia 2023 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą wykupu przez gminę działek nr 2325/83 i 2323/83 i przeznaczenia ich na park – **przyjąć w części**;

# Uwzględniono w części poprzez przeznaczenie części działek jako teren inwestycji celu publicznego – teren ZP2 (Oś Zielona). Przeznaczanie działek prywatnych na cele publiczne, takie jak parki, może być ważnym elementem rozwoju miejskiego, który sprzyja podnoszenia jakości życia mieszkańców i poprawienie jakości środowiska naturalnego w skali lokalnej. Jednakże miasto musi uwzględniać także inne cele, takie jak zrównoważony rozwój, efektywne wykorzystanie dostępnych zasobów oraz finanse publiczne. Wykupienie wszystkich dostępnych działek prywatnych wiązałoby się z ogromnymi kosztami, które mogą być nieuzasadnione z ekonomicznego punktu widzenia. Z tego względu gmina powinna wykupywać te działki lub ich części, które są kluczowe dla realizacji strategicznych projektów miejskich – w tym przypadku Osi Zielonej. Pozostałe części działek przeznaczone są na zabudowę wielofunkcyjną

# uwagę, złożoną 7 sierpnia 2023 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą dopuszczenia zabudowy wyłącznie po północnej stronie Al. Jana Pawła II – **odrzucić**;

# Ukształtowanie zabudowy z obu stron Al. Jana Pawła II przyczyni się do stworzenia spójnej i atrakcyjnej przestrzeni miejskiej. Dzięki temu ulica staje się bardziej przyjazna dla mieszkańców i odwiedzających, poprzez sprzyjanie tworzeniu się miejsc spotkań i rekreacji, zachęcając przy tym do korzystania z niej w charakterze pieszego lub rowerzysty. Pozwala to na rozwijanie różnych funkcji miejskich, takich jak sklepy, restauracje, kawiarnie czy biura, co sprzyja aktywności gospodarczej, handlowej i kulturalnej. Dodatkowym argumentem jest to, że w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru centrum Miasta Tychy tereny po południowej stronie Al. Jana Pawła II przeznaczone są na intensywną zabudowę usługową. Wprowadzenie zakazu zabudowy tego obszaru wiązałoby się z drastycznym obniżeniem wartości nieruchomości oraz potencjalnymi roszczeniami odszkodowawczymi ze strony właścicieli.

# uwagę, złożoną 7 sierpnia 2023 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą wyłączenia działek nr 2325/83 i 2323/83 z zabudowy – **przyjąć w części**,

# Uwzględniono w części w zakresie terenu ZP2 – Osi Zielonej. Uzasadnienie jak w pkt. 11.

# uwagę, złożoną 9 sierpnia 2023 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą dodania dla terenu KDL1 nakazu realizacji dwóch pasów ruchu w każdym kierunku – **odrzucić;**

# Uzasadnienie jak w pkt. 1.

# uwagę, złożoną 9 sierpnia 2023 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą dodania nakazu przeznaczenia 60% powierzchni użytkowej na funkcje usługowe – **odrzucić;**

# Uwaga została odrzucona ze względu na uwarunkowania lokalnego rynku inwestycyjnego. Celem planu jest wprowadzenie wielofunkcyjnych terenów, które pozwolą na efektywne wykorzystanie centralnych przestrzeni w mieście i dostosowanie do potrzeb lokalnej społeczności. Jeżeli duży obszar przeznaczony jest na usługi, a popyt na te usługi jest niski, może to prowadzić do niewykorzystania pełnego potencjału nieruchomości objętych planem. Rolą planu jest zabezpieczenie takich warunków, które umożliwią powstanie centrum miasta, lecz jego zapisy będą na tyle elastyczne, by potencjalny inwestor mógł dostosować się do zmieniających się potrzeb i warunków rynkowych.

# uwagę, złożoną 15 sierpnia 2023 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą zwężenia Alei Jana Pawła II – **przyjąć**,

# uwagę, złożoną 21 sierpnia 2023 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą zmiany sformułowania „przestrzeń rekreacyjna” na „przestrzeń półpubliczna” lub „przestrzeń sąsiedzka” – **przyjąć;**

# uwagę, złożoną 21 sierpnia 2023 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą wprowadzenia dla terenu KDL1 zakazu przekroczenia 40% nawierzchni służącej transportowi samochodowemu w stosunku do nawierzchni służących ruchowi pieszemu, rowerowemu oraz błękitno-zielonej infrastrukturze – **przyjąć;**

# uwagę, złożoną 30 sierpnia 2023 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą wprowadzenia zapisu, by budynki nie były wyższe niż 5 piętro i nie posiadały wyniesienia – **odrzucić;**

# Uzasadnienie jak w pkt. 2.

# uwagę, złożoną 30 sierpnia 2023 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą wykluczenia możliwości budowy parkingów wielopoziomowych na terenie KSU2 – **odrzucić;**

# Teren w obowiązującym planie dopuszcza realizację parkingu wielopoziomowego. Lokalizacja takiego parkingu wynika z analiz potrzeb lokalnych, lecz projekt planu nie przesądza o terminie i zakresie jego faktycznej realizacji. Uzasadnienie jak w pkt. 8.

# uwagę, złożoną 30 sierpnia 2023 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą wykluczenia na dachu budynku parkingu wielopoziomowego możliwości realizacji boisk i kawiarni – **przyjąć w części**,

# Uwaga została przyjęta w zakresie uniemożliwienia realizacji kawiarni na dachu budynku na terenie KSU2. Projekt planu nakazuje realizację na dachu budynku wyłącznie zieleni urządzonej lub urządzeń sportu i rekreacji. Stanowi to istotną cechę przyszłych inwestycji parkingowych w obszarze centrum miasta w celu wykorzystania powierzchni dachu jako przestrzeni publicznej.

# uwagę, złożoną 30 sierpnia 2023 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą pozostawienia na Al. Jana Pawła II ruchu dwukierunkowego – **odrzucić;**

# Uwaga odrzucona jako bezzasadna. Uzasadnienie jak w pkt. 1.

# uwagę, złożoną 30 sierpnia 2023 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą wykluczenia zabudowy po północnej stronie Al. Jana Pawła II – **odrzucić;**

# Uzasadnienie jak w pkt. 12.

# uwagę, złożoną 31 sierpnia 2023 r. przez osobę prawną, dotyczącą zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej z proponowanych 25% na 5% dla terenu o symbolu UC/MW1 – **odrzucić;**

# Wyższy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, który może być uzyskany również w formie zielonych dachów, pomaga w znacznym stopniu w ograniczeniu efektu miejskiej wyspy ciepła, co jest szczególnie istotne w obliczu katastrofy klimatycznej. Tereny zielone i roślinność działają jako naturalne chłodzące elementy, absorbują ciepło i zmniejszają temperaturę otoczenia w gorące dni, co przyczynia się do poprawy komfortu cieplnego i wilgotności powietrza w mieście. Powierzchnie biologicznie czynne są skutecznymi narzędziami w zarządzaniu wodą opadową. Roślinność i tereny zielone pomagają w absorpcji i filtracji deszczówki, co zmniejsza ryzyko powodzi miejskich i obciążenia systemów kanalizacyjnych. Zazielenienie i zielone dachy mogą pomóc w obniżeniu kosztów związanych z ogrzewaniem i chłodzeniem budynków oraz systemami drenażowymi, co jest szczególnie istotne w przypadku intensywnej zabudowy. Maksymalizowanie udziału powierzchni biologicznie czynnej jest zgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju, które dążą do równowagi między potrzebami społecznymi, ekologicznymi i ekonomicznymi, dlatego przyjęty w projekcie planu parametr został ustalony na poziomie dostosowanym do kontekstu zwartej zabudowy śródmiejskiej. Należy podkreślić, że parametr dotyczy nowych inwestycji (w tym rozbudowywanych części budynków), a nie istniejących budynków.

# uwagę, złożoną 31 sierpnia 2023 r. przez osobę prawną, dotyczącą wykreślenia nakazu realizacji przestrzeni rekreacyjnej – **odrzucić;**

# Celem planu jest stworzenie atrakcyjnych warunków zamieszkania na obszarze centrum miasta. Dostęp do przestrzeni rekreacyjnej stanowi istotny element jakości życia mieszkańców, zwłaszcza w kontekście intensywnej zabudowy miejskiej. Przestrzeń rekreacyjna stanowi ważny aspekt przestrzeni sąsiedzkiej i wspólnoty mieszkaniowej. Zapewnienie takiej przestrzeni integruje mieszkańców i tworzy możliwość spędzania czasu poza domem, co ma pozytywny wpływ na zdrowie i samopoczucie. Przestrzenie rekreacyjne wzmacniają społeczności lokalne, co jest ważnym aspektem rozwoju miasta. Mieszkańcy, którzy mają dostęp do przestrzeni rekreacyjnych, często czują więź z miejscem, w którym mieszkają i są bardziej zaangażowani w życie społeczności. Podkreślić należy, że obowiązek jej realizacji występuje wyłącznie w przypadku realizacji mieszkań oraz nowych inwestycji z lokalami mieszkalnymi.

# uwagę, złożoną 31 sierpnia 2023 r. przez osobę prawną, dotyczącą wykreślenia obowiązku kształtowania dachów podium w formie zielonych dachów na co najmniej 60% powierzchni – **odrzucić;**

# Zielone dachy stanowią rodzaj rekompensaty za brak wystarczającej powierzchni biologicznie czynnej na terenie o wysokiej intensywności zabudowy. Zielone dachy pozwalają na wprowadzenie roślinności na obszarach, które mogą być ograniczone pod względem dostępu do ziemi, co jest uzasadnione śródmiejskim kontekstem. Zielone dachy przynoszą wiele korzyści, zarówno dla środowiska, jak i dla społeczności lokalnej. Obejmuje to poprawę jakości powietrza, retencję wody deszczowej, izolację cieplną budynków, poprawę mikroklimatu oraz estetyczną poprawę przestrzeni miejskiej. Zielone dachy mają także pozytywny wpływ na zdrowie i samopoczucie mieszkańców. Choć kształtowanie zielonych dachów może być początkowo kosztowne, to długoterminowo przynosi oszczędności, zwłaszcza w zakresie kosztów eksploatacji budynków (np. ogrzewania i chłodzenia). Zielone dachy mogą również zwiększyć wartość nieruchomości. Podkreślić należy, że ustalenia planu dotyczą nowych inwestycji, a nie istniejących budynków.

# uwagę, złożoną 31 sierpnia 2023 r. przez osobę prawną, dotyczącą zwiększenia wymaganej liczby miejsc parkingowych dla zabudowy – **odrzucić;**

# Ustalenia planu regulują jedynie wymaganą minimalną liczbę miejsc do parkowania, jaką musi zapewnić inwestor realizujący nową zabudowę. Do decyzji inwestora pozostaje możliwość wybudowania większej liczby miejsc parkingowych. Ponadto, celem planu jest ograniczenie ruchu samochodowego w ścisłym centrum miasta oraz tworzenie atrakcyjnej przestrzeni publicznej. Ograniczenie liczby miejsc parkingowych promuje i stymuluje tzw. zrównoważoną mobilność. Oznacza to, że priorytetem ma być ruch pieszy oraz korzystanie z alternatywnych środków transportu w stosunku do samochodów osobowych: roweru i transportu zbiorowego. Zmniejszenie ruchu samochodowego ma na celu poprawę jakości powietrza, zmniejszenie hałasu i korków ulicznych oraz poprawę dostępności pieszej, rowerowej i komunikacji publicznej.

# uwagę, złożoną 31 sierpnia 2023 r. przez osobę prawną, dotyczącą określenia minimalnej liczby bezpłatnych i ogólnodostępnych miejsc parkingowych na poziomie: 150 miejsc parkingowych dla KSU1 i 200 miejsc parkingowych dla KSU2 – **odrzucić;**

# Skala planowanej inwestycji oraz jej koszty mają istotny wpływ na liczbę miejsc parkingowych, jakie można zrealizować. Narzucenie odgórnej liczby miejsc może prowadzić do nierealistycznych wymagań i braku możliwości realizacji ustaleń planu z uwagi na ograniczone możliwości techniczne i zasoby finansowe. Plan uwzględnia elastyczność i dostosowanie do zmieniających się warunków i potrzeb. Kwestie związane z zarządzaniem miejscami parkingowymi, ich ogólnodostępnością i opłatami nie są przedmiotem ustaleń planu miejscowego.

# uwagę, złożoną 31 sierpnia 2023 r. przez osobę prawną, dotyczącą ustalenia dojazdów do terenów UC/MW2-UC/MW7 od strony Al. Jana Pawła II – **przyjąć w części**;

# Uwaga przyjęta w części, gdyż plan umożliwia obsługę komunikacyjną terenów od strony Al. Jana Pawła II. Należy podkreślić, że na bazie obowiązującego planu miejscowego obsługa komunikacyjna wskazanych terenów może się odbywać wyłącznie od strony ul. Nałkowskiej. Projekt planu nie ogranicza realizacji zjazdów do terenów z konkretnych dróg publicznych w celu pozostawienia elastyczności najkorzystniejszego rozwiązania dostosowanego do przyszłych inwestycji.

# uwagę, złożoną 31 sierpnia 2023 r. przez osobę prawną, dotyczącą zmniejszenia wysokości budynków w strefie (sw) terenów UC/MW5 i U/MW7 – **przyjąć w części;**

# Uwaga przyjęta w części poprzez zmniejszenie minimalnej wysokości budynków w strefie (sw) dla terenu U/MW7 do 36 m, jak dla terenu UC/MW5. Założeniem planu jest wyznaczenie konkretnej lokalizacji dla możliwości realizacji budynków wysokościowych, co ma na celu podkreślenie centralnego miejsca w mieście. Tego rodzaju dominanta wysokościowa może stanowić ważny element identyfikacyjny i reprezentacyjny dla miasta, przyciągając uwagę i tworząc charakterystyczny punkt orientacyjny. Ograniczenie maksymalnej wysokości zabudowy mogłoby ograniczyć możliwość wykorzystania tej unikalnej przestrzeni i skoncentrowania w niej potencjalnych nowych inwestycji. Odwołanie się do założeń projektantów miasta z lat 50-tych XX w., którzy wprowadzili koncepcję podkreślenia Osi Zielonej budynkami wysokościowymi, ma znaczenie w kontekście kontynuacji historycznych planów urbanistycznych. To podejście może pomóc w utrzymaniu spójności architektonicznej i urbanistycznej miasta. Wskazanie maksymalnej wysokości zabudowy w planie miejscowym nie zobowiązuje inwestora do budowy budynku o największej dozwolonej wysokości. Plan umożliwia elastyczność w zakresie dostosowania inwestycji do uwarunkowań ekonomicznych.

# uwagę, złożoną 31 sierpnia 2023 r. przez osobę prawną, dotyczącą dopuszczenia budowy altany śmietnikowej na terenie ZP4 – **odrzucić;**

# Teren ZP4 ma stanowić reprezentacyjną przestrzeń publiczną w centrum miasta. Dopuszczenie budowy altany śmietnikowej na terenie przestrzeni publicznej mogłoby wpłynąć negatywnie na estetykę i wizerunek miejsca. Odbiór i postrzeganie przestrzeni publicznych są istotne dla zachowania atrakcyjności i jakości życia w mieście. Właściciele prywatnych nieruchomości ponoszą odpowiedzialność za gospodarkę odpadami na swoich terenach. Dlatego nie jest racjonalne umożliwienie budowy prywatnego miejsca gromadzenia odpadów na terenie przestrzeni publicznej.

# uwagę, złożoną 1 września 2023 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą zmniejszenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 15% dla terenu UC/MW1 – **odrzucić;**

# Uzasadnienie jak w pkt. 24.

# uwagę, złożoną 1 września 2023 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą zwiększenia parametru powierzchni zajętej przez wyniesioną część budynku do 65% dla terenu UC/MW1 – **odrzucić;**

# Celem planu jest wyznaczenie jednolitych parametrów dla zachowania spójności urbanistycznej w centrum miasta. Parametr 50% został przyjęty dla całego obszaru planu, aby utrzymać harmonijność i charakter lokalizacji. Taki poziom umożliwia utrzymanie tzw. "ludzkiej skali" zabudowy, co oznacza, że budynki nie będą zbyt dominujące i przytłaczające w kontekście przestrzeni publicznej. Pozwala to zachować atrakcyjność miejsca i komfort użytkowników. Ta optymalna wartość pozwala na osiągnięcie równowagi między intensywnością zabudowy a estetyką miejsca, uwzględniając jednocześnie potrzeby inwestorów i chroniąc jakość przestrzeni miejskiej.

# uwagę, złożoną 1 września 2023 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą doprecyzowania zapisów dotyczących możliwości realizowania garaży w poziomie parteru budynku i możliwości realizacji miejsc naziemnych na terenie – **odrzucić;**

# W treści uwagi nie sprecyzowano, w jakim zakresie ustalenia planu budzą wątpliwości. Zapisy projektu planu określają możliwości realizacji miejsc parkingowych. Zgodnie z Rozdziałem 3 projektu planu miejscowego, ustala się sposoby realizacji miejsc parkingowych w formie parkingów nadziemnych, podziemnych lub wbudowanych w budynki z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w Rozdziale 2.

# uwagę, złożoną 1 września 2023 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą dopuszczenia możliwości realizacji parkingów dla inwestycji poza obszarem jej wybudowania – **odrzucić;**

# W granicach planu nie występują tereny o przeznaczeniu umożliwiającym budowę samodzielnych parkingów obsługujących inwestycje. Takie musiałyby powstać poza granicami obszaru objętego uchwałą, a brak jest możliwości wprowadzania takich ustaleń. Plan ustala wyłącznie minimalne wymogi dotyczące liczby miejsc parkingowych dla inwestycji, co nie uniemożliwia inwestorom budowy dodatkowych parkingów dedykowanych inwestycji poza obszarem planu.

# uwagę, złożoną 1 września 2023 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą umożliwienia realizacji usług zdrowotnych i rekreacyjnych w ramach definicji wielofunkcyjnego przeznaczenia terenu – **przyjąć;**

# uwagę, złożoną 1 września 2023 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą zmniejszenia wymaganej liczby miejsc parkingowych dla funkcji usługowej do zera – **przyjąć;**

# uwagę, złożoną 1 września 2023 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą stworzenia pomiędzy terenami zabudowy a terenem komunikacji (ul. Nałkowskiej) pasa ZP6 – **odrzucić;**

# Celem planu jest racjonalny podział obszaru na tereny inwestycyjne i przestrzenie publiczne. Większe ograniczenie możliwości inwestycyjnych na nieruchomości, która w obowiązującym planie miejscowym jest przeznaczona pod intensywną zabudowę wpłynie negatywnie na jej wartość i rentowność, utrudni inwestorom realizację budynków i dostęp do drogi publicznej oraz może poskutkować koniecznością wypłaty odszkodowań właścicielom nieruchomości, którzy ponieśli straty w wyniku zmiany planu miejscowego. W projekcie planu od strony ul. Nałkowskiej narysowane nieprzekraczalne linie zabudowy umożliwią inwestorom ewentualne wycofanie budynków. Wprowadzenie pasa zieleni wzdłuż ulicy może być uzyskane również poprzez jej przebudowę w celu stworzenia bardziej zielonej przestrzeni, co mogłoby być bardziej efektywnym i elastycznym rozwiązaniem. Pozwoliłoby to na dostosowanie przestrzeni publicznej do potrzeb mieszkańców i zachowanie pełnej dostępności dla funkcji publicznych i komercyjnych bez ingerencji we własność prywatną.

# uwagę, złożoną 1 września 2023 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą obniżenia maksymalnej wysokości zabudowy w strefach (sw) terenów U/MW6-U/MW8 i UC/MW5 z 71 m do 54 m – **odrzucić;**

# Uzasadnienie jak w pkt. 30.

# 2 uwagi, złożone 1 września 2023 r. przez osobę fizyczną, dotyczące zwiększenia udziału powierzchni biologicznie czynnej o 5% dla terenów U/MW1-U/MW5 i U/MW8 – **odrzucić;**

# Celem planu jest uwzględnienie śródmiejskiej specyfiki oraz zachowanie równowagi między ochroną środowiska a możliwościami inwestycyjnymi nieruchomości. Centrum miasta charakteryzuje się większą intensywnością zabudowy, dlatego projekt planu przewiduje odrębne tereny zieleni rekompensujące jej niższy udział w terenach zabudowy. Ponadto, projekt planu zwiększa ten parametr względem ustalonego w obowiązującym planie z min. 20% na min. 35% dla terenów U/MW1-U/MW5 i min. 30% dla terenu U/MW8 .

# uwagę, złożoną 1 września 2023 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą dodania zapisu „z czego minimum 50% jako nieutwardzonej powierzchni na gruncie, urządzonej jako teren umożliwiający wegetację roślin, z wykluczeniem zastosowania geokraty, kostki betonowej ażurowej i żwiru” dla terenów U/MW6-U/MW7, UC/MW2-UC/MW7 – **odrzucić;**

# Celem planu jest uwzględnienie specyfiki centrum miasta oraz zachowanie równowagi między ochroną środowiska a możliwościami inwestycyjnymi nieruchomości. Taki zapis został wprowadzony dla terenów o niższej intensywności zabudowy. W przypadku lokalizacji planowanej zabudowy o dużej intensywności, ważne jest zachowanie elastyczności w projektowaniu przestrzeni biologicznie czynnych ze względu na infrastrukturę techniczną lub konieczność realizacji parkingów podziemnych. Dostosowanie terenu do konkretnej sytuacji oraz potrzeb użytkowników może wymagać różnych rozwiązań, w tym stosowania różnych rodzajów nawierzchni i technologii, które są bardziej adekwatne do konkretnej lokalizacji. Planowane tereny biologicznie czynne mogą służyć różnym celom, takim jak rekreacja, wypoczynek, sport, spotkania itp. Zróżnicowane potrzeby użytkowników mogą wymagać różnych rodzajów nawierzchni i infrastruktury, aby spełnić ich oczekiwania. Każda lokalizacja może mieć swoje unikalne uwarunkowania, które wpływają na wybór odpowiednich rozwiązań technicznych. Elastyczność w projektowaniu pozwala dostosować teren do tych warunków, co ma znaczenie dla jego funkcjonalności i trwałości.

# uwagę, złożoną 1 września 2023 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą wprowadzenia zakazu realizacji Al. Jana Pawła II o dwóch pasach ruchu w każdym kierunku – **odrzucić;**

# Uzasadnienie jak w pkt. 1.

# uwagę, złożoną 1 września 2023 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą wprowadzenie zakazu stosowania tzw. "kostki Bauma" w przestrzeniach publicznych – **przyjąć;**

# uwagę, złożoną 1 września 2023 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą wprowadzenia dopuszczenia mocowania oświetlenia ulicznego i elementów trakcji na elewacji budynków – **przyjąć;**

# uwagę, złożoną 1 września 2023 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą usunięcia wymogu miejsc parkingowych dla samochodów w odniesieniu do usług – **przyjąć;**

# uwagę, złożoną 1 września 2023 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą wprowadzenia możliwości zadaszenia przestrzeni publicznych – **przyjąć;**

# uwagę, złożoną 1 września 2023 r. przez osobę prawną, dotyczącą wprowadzenia zapisu dotyczącego przekrycia wykopu kolejowego – **odrzucić;**

# Uwaga odrzucona jako bezzasadna, gdyż dotyczy terenu poza granicami projektu planu.

# uwagę, złożoną 1 września 2023 r. przez osobę prawną, dotyczącą oznaczenia w planie dworca kolejowego Tychy Miasto – **odrzucić;**

# Uwaga odrzucona jako bezzasadna, gdyż dotyczy terenu poza granicami projektu planu.

# uwagę, złożoną 1 września 2023 r. przez osobę prawną, dotyczącą wprowadzenia zapisu dotyczącego realizacji oranżerii na skrzyżowaniu Osi Zielonej i osi kolejowej – **odrzucić;**

# Uwaga odrzucona jako bezzasadna, gdyż dotyczy terenu poza granicami projektu planu.

# uwagę, złożoną 1 września 2023 r. przez osobę prawną, dotyczącą przemyślenia (weryfikacji) wysokości budynków w strefach (sw) przy przecięciu Osi Zielonej i Al. Jana Pawła II – **odrzucić;**

# Uzasadnienie jak w pkt. 30.

**§ 2**

Wykonanie Zarządzenia powierza się Zastępcy Prezydenta ds. Gospodarki Przestrzennej.

**§ 3**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Tychy

/-/ mgr inż. Andrzej Dziuba