



Raport podsumowujący przebieg konsultacji
społecznych projektu uchwały w sprawie
PLANU OGÓLNEGO MIASTA TYCHY
wraz z prognozą oddziaływania na
środowisko



PRZEDMIOT KONSULTACJI:

Projekt uchwały w sprawie planu ogólnego miasta Tychy wraz z prognoza 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. 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:

10 czerwca 2025 r. – 11 lipca 2025 r.

DZIAŁANIA PODJĘTE W RAMACH KONSULTACJI:

Ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych oraz informacje dotyczące projektu opublikowano:

- w prasie miejscowej „Twoje Tychy” Nr 23/916 z dnia 10 czerwca 2025 r.,
- poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Tychy w dniach od 11 czerwca 2025 r. do 11 lipca 2025 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.

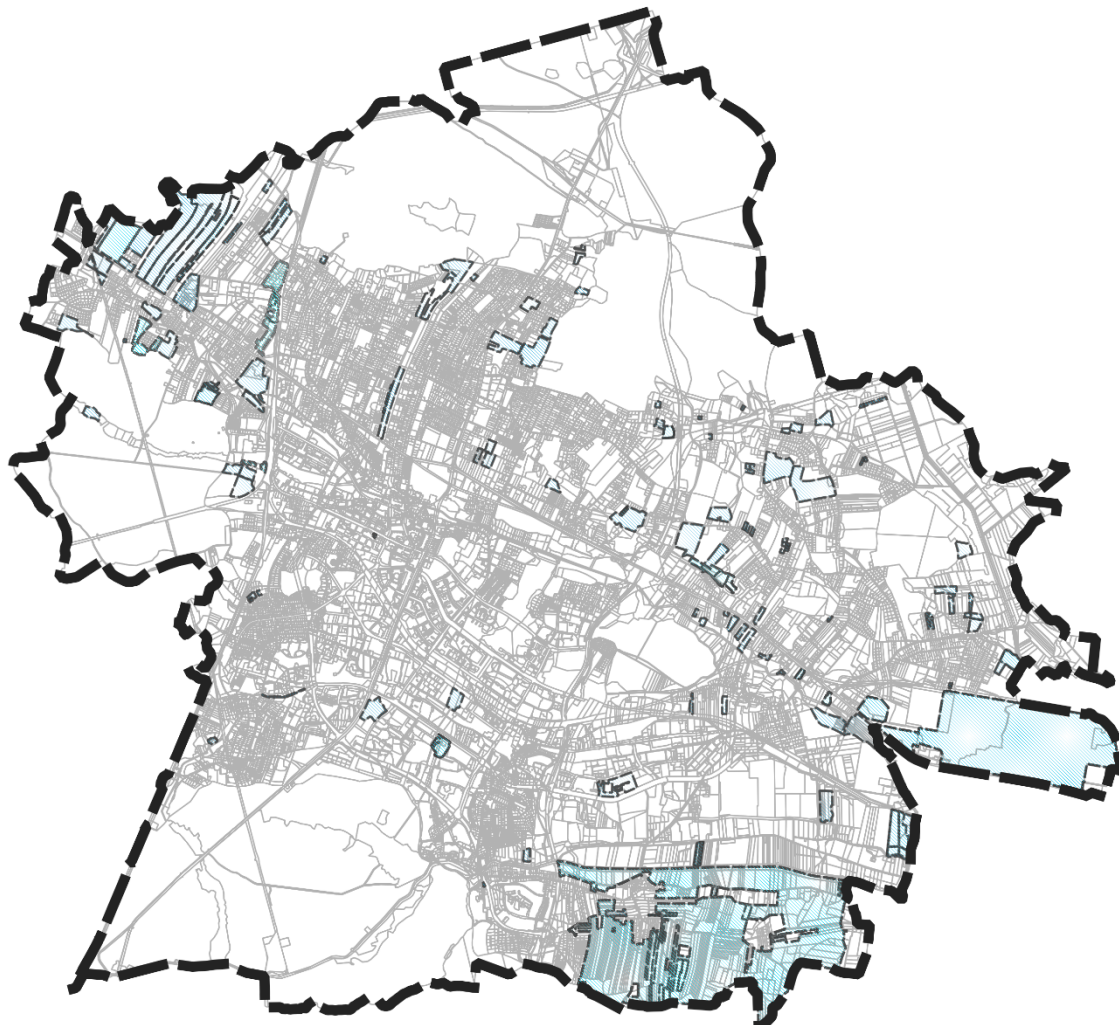
Konsultacje zostały przeprowadzone w następujących formach

1. ZBIERANIE UWAG DO PROJEKTU DOKUMENTU.

W trakcie konsultacji społecznych, w wyznaczonym ustawowo terminie, złożono 152 uwagi do projektu planu ogólnego. Uwagi te w przeważającej większości dotyczą zakwalifikowania pojedynczych nieruchomości do stref z zabudową mieszkaniową. Łączna wnioskowana powierzchnia terenów pod przedmiotowe funkcje wynosi ponad 110 ha. Uwagi dotyczyły również umożliwienia lokalizacji odnawialnych źródeł energii oraz ograniczenia wysokości w strefach otwartych. Ponadto wnioskowano o rozszerzenie obszarów uzupełnienia zabudowy na strefy o funkcjach innych jak mieszkaniowe, tj. w strefie gospodarczej i usługowej. Wśród

złożonych pism pojawiły się również uwagi bezprzedmiotowe, co oznacza że ich zakresu nie można uwzględnić w planie ogólnym lub bezpodstawne, czyli już uwzględnione w przedstawionym do konsultacji projekcie.

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

Dodatkowo po terminie składania uwag wpłynęło 11 uwag, w tym jedna stanowiąca powtórzenie uwagi złożonej w ustawowym terminie.

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.

Strefy mieszkaniowe w planie ogólnym wyznacza się w obszarach dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej. Dodatkowo suma chłonności terenów niezabudowanych jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Zgodnie z ustawą w przypadku, gdy w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie tych stref planistycznych na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy. Z uwagi na powyższe nie wyznacza się

nowych obszarów uzupełnienia zabudowy, a jedynie powiększeniu podlegają już istniejące OUZ. Jednocześnie ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności opracowanie ekofizjograficzne.

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 przeznaczenie działek, zgodnie ze stanem istniejącym, na strefę wielofunkcyjną z zabudowa 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 wzięto udział łącznie 122 osoby. Na każdym ze spotkań zaprezentowano szereg informacji o planie ogólnym, w tym:

- Czym jest plan ogólny i jaka jest jego rola
- Jak opracowywany był plan ogólny
- Jakie są założenia Planu ogólnego miasta Tychy
- Jak można włączyć się w konsultacje
- Gdzie dostępne są informacje
- Jak otworzyć i przeglądać dane przestrzenne



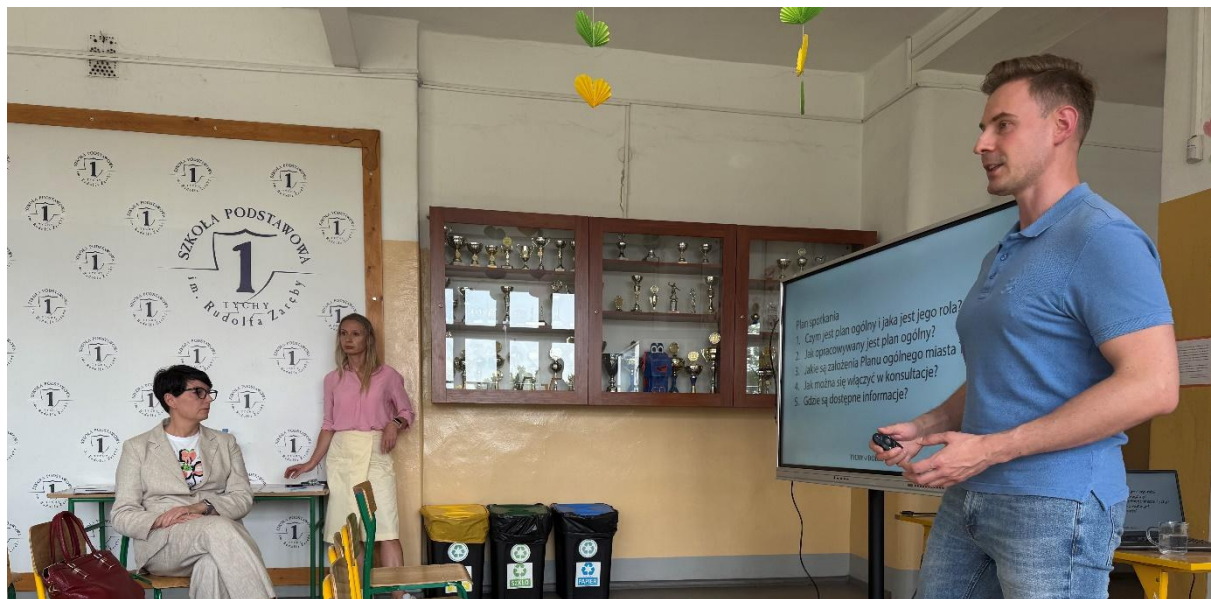
Rys. 2 Spotkanie w Urzędzie Miasta Tychy – źródło własne

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:

- **17 czerwca 2025 r.** o godz. 16:00 w Urzędzie Miasta Tychy, al. Niepodległości 49, sala 102,
- **18 czerwca 2025 r.** o godz. 16:00 w SP nr 1, plac Wolności 4,
- **23 czerwca 2025 r.** o godz. 16:00 w SP nr 10, ul. Borowa 123,
- **24 czerwca 2025 r.** o godz. 16:00 w ZSP nr 2, ul. Jedności 51,
- **25 czerwca 2025 r.** o godz. 16:00 w Klub Wilkowyje MCK, ul. Szkolna 94,
- **26 czerwca 2025 r.** o godz. 16:00 – Parafia św. Ojca Pio, ul. Przepiórek 50,
- **30 czerwca 2025 r.** o godz. 16:00 – ZSP nr 4, ul. Pogodna 37,
- **1 lipca 2025 r.** o godz. 16:00 – ZSP nr 5, ul. Katowicka 102,

- 3 lipca 2025 r. o godzinie 16:00 za pomocą środków porozumiewania się na odległość w sposób umożliwiający zabieranie głosu i zadawanie pytań.



Rys. 3 Spotkanie w Szkole Podstawowej nr 1 – źródło własne



Rys. 4 Spotkanie w Zespole Szkolno-Przedszkolnym nr 5 – źródło własne

Protokoły ze spotkań otwartych stanowią załączniki 2.1 – 2.9 do niniejszego raportu.

3. DYŻURY PROJEKTANTA

Dyżury odbywały się w Wydziale Planowania Przestrzennego i Urbanistyki Urzędu Miasta Tychy w godzinach pracy Urzędu od 10 czerwca 2025 r. do 11 lipca 2025 r. W poszczególne dni dyżury pełnili projektanci spełniający wymagania art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym:

- mgr. inż. arch. Katarzyna Okoń - kierowniczka referatu planowania ogólnego;
- mgr. inż. arch. Aleksandra Koronowska – główna specjalistka;

- dr Michał Lorbiecki – główny specjalista;
- mgr Piotr Pierzak – główny specjalista.

Łącznie z dyżurów projektanta skorzystało 177 osób. Protokoły z poszczególnych dni stanowią załączniki 3.1 do 3.23 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