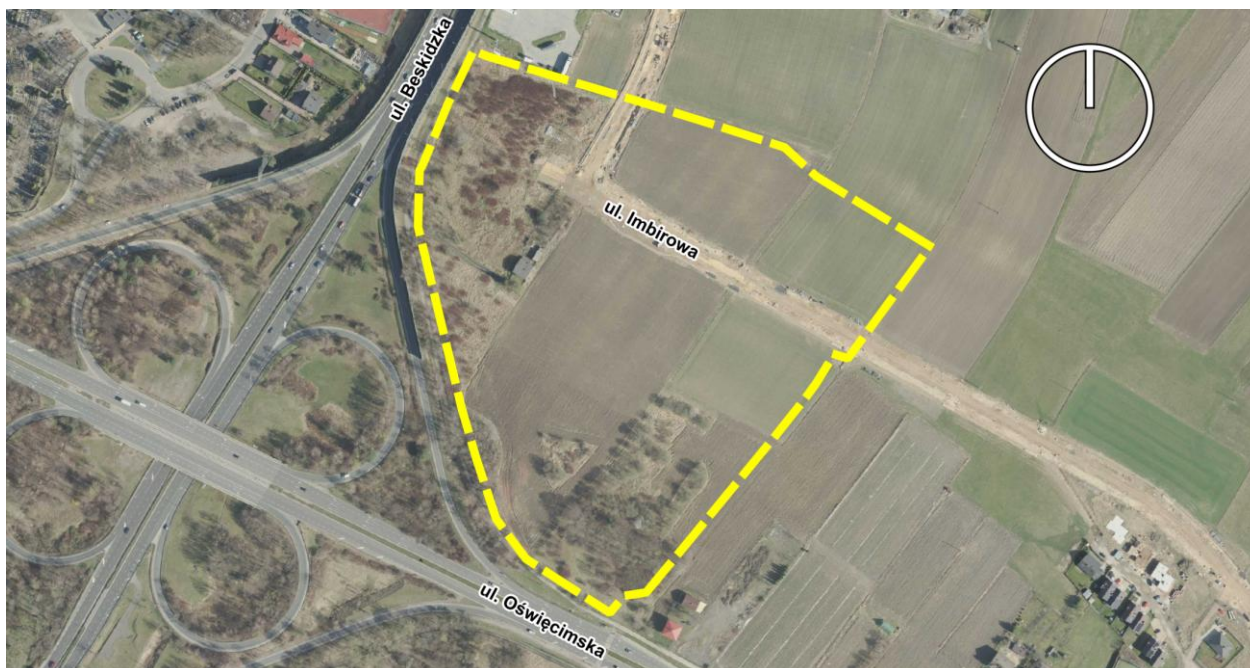




**RAPORT PODSUMOWUJĄCY PRZEBIEG DRUGICH KONSULTACJI
SPOŁECZNYCH PROJEKTU UCHWAŁY W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO
W REJONIE ULIC: BESKIDZKIEJ, IMBIROWEJ I OŚWIECIMSKIEJ W TYCHACH
WRAZ Z PROGNOZĄ ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**



PRZEDMIOT KONSULTACJI:

Projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej, Imbirowej i Oświęcimskiej w Tychach wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

TRYB KONSULTACJI:

- art. 17 pkt. 11 i pkt. 13 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. – zwana dalej u.p.z.p.);
- 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. w sprawie: szczegółowego sposobu konsultowania z organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji z późn. zm.

TERMIN KONSULTACJI:

24 lutego 2026 r. – 24 marca 2026 r.

DZIAŁANIA PODJĘTE W RAMACH KONSULTACJI:

Ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych opublikowano:

- w prasie miejscowej „Twoje Tychy” Nr 8/953 z dnia 24 lutego 2025 r.,
- poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Tychy w dniach od 24 lutego 2026 r. do 24 marca 2026 r.,
- na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Tychy,
- na stronie internetowej Urzędu Miasta Tychy,
- na stronie internetowej Razem Tychy.

Konsultacje zostały przeprowadzone w następujących formach:

1. zbierania uwag do projektu dokumentu.

W trakcie konsultacji w ustawowym terminie wpłynęło łącznie 30 pism, w tym kopie o tej samej treści, złożone przez jedną osobę fizyczną. Uwagi dotyczyły zakresu i metodyki sporządzonej prognozy oddziaływania na środowisko, kwestii lokalizacji terenów przemysłowych i usługowych, parametrów urbanistycznych, kwestii technicznych związanych z projektowaniem obiektów przemysłowych, sposobów ograniczania uciążliwości związanych z projektowanymi terenami przemysłowymi (hałas, odór, oświetlenie, godziny pracy zakładów).

2. dwóch spotkań otwartych, które zorganizowano:

- **5 marca 2026 r.** o godzinie 16:00 za pomocą środków porozumiewania się na odległość w sposób umożliwiający zabieranie głosu i zadawanie pytań,
- **12 marca 2026 r.** o godzinie 17.00 w Urzędzie Miasta Tychy, w sali 102, piętro I.

W dyskusjach wzięło udział 7 osób. Poruszono tematykę z zakresu planowanych inwestycji w terenie o symbolu 1U-P oraz organizacji ruchu drogowego w obszarze objętym planem.

Protokoły ze spotkań otwartych stanowią załączniki do niniejszego raportu.

3. dyżurów projektanta w Wydziale Planowania Przestrzennego i Urbanistyki Urzędu Miasta Tychy w godzinach pracy Urzędu od 24 lutego 2026 r. do 24 marca 2026 r.

Z dyżurów projektanta nie skorzystano.

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 / 3738

WNIESIONE UWAGI, OPINIE, PROPOZYCJE:

W ramach konsultacji wpłynęło 15 pism od jednej osoby fizycznej. W pismach wniesiono uwagi dotyczące różnych, często powtarzających się, zagadnień:

1. Ponowne sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko – **uwagi odrzucone.**
[uwagi nr: 1,3,8 w wykazie uwag]

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.

2. Dopuszczenie usług nauki i edukacji w terenie o symbolu **1U-P**. – **uwaga odrzucona**; [uwaga nr: 2.1 w wykazie uwag]

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 przez właściciela terenu.

3. Wprowadzenie limitów emisji hałasu – **uwagi odrzucone**. [uwaga nr: 2.2, 4.3, 7 w wykazie uwag]

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, określone są w obowiązującym planie miejscowym (Uchwała Nr XVII/358/20 Rady Miasta Tychy z dnia 28 maja 2020 r.), który zapewnia ich ochronę przed hałasem.

4. Ustalenie zakazu prowadzenia działalności produkcyjnej w porze nocnej – **uwagi odrzucone**. [uwaga nr: 2.2, 4.1, 13.2, 13.3 w wykazie uwag]

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.

5. Ustalenie zakazu produkcji wielkoseryjnej – **uwagi odrzucone**. [uwaga nr: 2.2 w wykazie uwag]

Ustalenia konsultowanego planu miejscowego zawierają szereg wykluczeń zapewniających minimalizację uciążliwości funkcji produkcyjnych w przedmiotowym terenie.

6. Ustalenie 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. - **uwaga odrzucona**. [uwaga nr 4.2 w wykazie uwag]

Plan miejscowy nie może zawierać zapisów wykraczających poza zakres art. 15 u.p.z.p., w tym ustalać zasad organizacji ruchu drogowego.

7. Wyznaczenie pasa zieleni izolacyjnej (**szi**) o szerokości minimum 20 m na wschodniej i północno-wschodniej granicy terenów oznaczonych symbolem **1U-P** – **uwaga odrzucona**; [uwaga nr 5.1 w wykazie uwag]

Pas zieleni izolacyjnej od strony północnej został zapewniony w terenach o symbolu **1U**, **2U**. Nie ma uzasadnienia do wyznaczania 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**.

8. Podniesienie wskaźnika biologicznie czynnego w terenie **1U-P** do co najmniej 30% - **uwaga przyjęta w części**; [uwaga nr 5.2 w wykazie uwag]

Zwiększono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej do 20%.

9. 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**; [uwaga nr 6 w wykazie uwag]

Wysokość obiektów budowlanych na poziomie 21,0 m dotyczy sytuacji gdy obiekt budowlany sytuowany jest na budynku, ograniczenie to ma na celu dopuszczenie instalacji zapewniających możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem.

10. Ustalenie nakazu zagospodarowania i retencjonowania wód opadowych lub roztopowych w 100% w granicach własnej działki budowlanej - **uwaga przyjęta w części**, [uwaga nr 9.1, 9.2 w wykazie uwag]

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 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.

11. Ustalenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć, których funkcjonowanie wiąże się z emisją uciążliwych zapachów (odorów). – **uwaga odrzucona**; [uwaga nr 10 w wykazie uwag]

W obowiązującym systemie prawnym brak jest jednoznacznych norm określających dopuszczalne poziomy emisji zapachów (odorów), co powoduje, że wprowadzenie w planie miejscowym zakazu lokalizacji przedsięwzięć powodujących „uciążliwe zapachy” miałoby charakter niedookreślony i prowadziło 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 mogły by być potencjalnym źródłem uciążliwości zapachowej zostały wykluczone.

12. Ustalenie zakazu lokalizowania doków załadunkowych, ramp rozładunkowych, placów manewrowych dla pojazdów ciężarowych, a także zewnętrznych urządzeń instalacji wentylacyjnych, klimatyzacyjnych i chłodniczych od strony północnej i wschodniej – **uwaga przyjęta w części**; [uwaga nr 11 w wykazie uwag]

Wprowadzono zapis: *„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.

13. Wprowadzenie nakazu realizacji dachów zielonych - **uwaga odrzucona**; [uwaga nr 12 w wykazie uwag]

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.

14. Wprowadzenie zapisów dotyczących typu oświetlenia oraz iluminacji świetlnych obiektów - **uwagi odrzucone**. [uwaga nr 13.1, 13.2, 13.3 w wykazie uwag]

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 technicznych oraz rozwiązań instalacyjnych i organizacyjnych w zakresie inwestycji na terenie objętym planem.

15. Sporządzenie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu - **uwaga odrzucona**.
[uwaga nr 14 w wykazie uwag]

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.

16. Wykreślenie wskaźników nakazu zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów lub rowerów dla składów i magazynów – **uwaga odrzucona**. [uwaga nr 15.1 w wykazie uwag]

Składy i magazyny zostały wykluczone jako wiodąca funkcja na terenach objętych planem, ale mogą towarzyszyć innej działalności usługowej lub produkcyjnej.

17. Rozszerzenia zakazu otwartego składowania na terenie **1U-P, 1U, 2U** na wszystkie kategorie materiałów, surowców, półproduktów i odpadów - **uwaga odrzucona**; [uwaga nr 15.2 w wykazie uwag]

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.

18. Zarzut wprowadzenia 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** [uwaga nr 15.3 w wykazie uwag]

W terenach o symbolach **1U, 2U** i **1U-P** nie przewiduje się przeznaczeń pod tereny składów i magazynów jako samodzielnej funkcji terenu.

Szczegółowy wykaz uwag wraz z uzasadnieniem stanowi załącznik do niniejszego Raportu.

ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA
Aneta Luboń-Stysiak