

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
				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		●	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. 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.
2.	10.03.2026 r. 11.03.2026 r. (dwa pisma tej samej treści)	Osoba fizyczna	1U-P		●	2.1 Treść uwagi: Dopuszczenie w tekście planu lokalizacji usług nauki i edukacji. 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

						przez właściciela terenu.
						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. 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.
3.	10.03.2026 r. 11.03.2026 r. (dwa pisma tej samej treści)	Osoba fizyczna	Cały obszar			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. Uzasadnienie: Uzasadnienie jak w pkt.1.
4.	10.03.2026 r. 11.03.2026 r. (dwa pisma tej samej treści)	Osoba fizyczna	1U-P, 1U i 2U			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. Uzasadnienie: Uzasadnienie jak w pkt. 2.2.

					●	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.
					●	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		●	5.1 Treść uwagi: Wyznaczenie pasa zieleni izolacyjnej (szi) 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 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.
				●	●	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		●	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. 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.
7.	10.03.2026 r. 11.03.2026 r. (dwa pisma tej samej treści)	Osoba fizyczna	Cały obszar		●	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>”. Uzasadnienie: Uzasadnienie jak w pkt. 2.2.
8.	10.03.2026 r. 11.03.2026 r. (dwa pisma tej samej treści)	Osoba fizyczna	Cały obszar		●	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. Uzasadnienie: Uzasadnienie jak w pkt. 1.
9.	10.03.2026 r. 11.03.2026 r. (dwa pisma tej samej treści)	Osoba fizyczna	Cały obszar	●	●	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; 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

					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” miałoby charakter niedookreślony i prowadziłoby 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	●	●	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. 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.
12.	10.03.2026 r. 11.03.2026 r. (dwa pisma tej samej treści)	Osoba fizyczna	1U-P, 1U, 2U		●	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 rośliny) na co najmniej 50% powierzchni dachu” - uwaga odrzucona; 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.
13.	10.03.2026 r. 11.03.2026 r. (dwa pisma tej samej treści)	Osoba fizyczna	1U-P, 1U, 2U		●	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. 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

					technicznych oraz rozwiązań instalacyjnych i organizacyjnych w zakresie inwestycji na terenie objętym planem.
					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
					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		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.
					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			Uzasadnienie: Składy i magazyny zostały wykluczone jako wiodąca funkcja na terenach objętych planem, ale mogą towarzyszyć innej działalności usługowej lub produkcyjnej.
					●	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. 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.
					●	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; Uzasadnienie: W terenach o symbolach 1U, 2U i 1U-P nie przewiduje się przeznaczeń pod tereny składów i magazynów jako samodzielnej funkcji terenu.

* 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