



Raport podsumowujący przebieg ponownych
konsultacji społecznych projektu uchwały
w sprawie

PLANU OGÓLNEGO MIASTA TYCHY

po rozstrzygnięciu nadzorczym Wojewody
Śląskiego, w zakresie stref:

16SW, 37SW, 10SJ, 20SJ, 34SJ, 124SJ, 4SZ, 6SZ,
7SZ, 12SZ, 24SZ, 31SZ, 67SZ, 34SZ, 7SU, 42SU,
46SU, 47SU, 70SU, 92SU, 111SU, 123SU, 3SN,
12SN, 15SN, 40SN, 72SN, 79SN, 9SC, 14SO,
18SO, 25SO, 36SO, 44SO, 45SO, 48SO,
a także w zakresie stref: 6SJ, 9SU, 122SU, 9SP,
44SP,

wraz z prognozą oddziaływania na środowisko



PRZEDMIOT KONSULTACJI:

Projekt uchwały w sprawie planu ogólnego miasta Tychy w zakresie stref: 16SW, 37SW, 10SJ, 20SJ, 34SJ, 124SJ, 4SZ, 6SZ, 7SZ, 12SZ, 24SZ, 31SZ, 67SZ, 34SZ, 7SU, 42SU, 46SU, 47SU, 70SU, 92SU, 111SU, 123SU, 3SN, 12SN, 15SN, 40SN, 72SN, 79SN, 9SC, 14SO, 18SO, 25SO, 36SO, 44SO, 45SO, 48SO, a także w zakresie stref: 6SJ, 9SU, 122SU, 9SP, 44SP, wraz z prognozą 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. 13j ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*;
- 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:

2 stycznia do 30 stycznia 2026 r.

DZIAŁANIA PODJĘTE W RAMACH KONSULTACJI:

Ogłoszenie o rozpoczęciu ponownych konsultacji społecznych oraz informacje dotyczące projektu opublikowano:

- w prasie miejscowej „Twoje Tychy” Nr 52/945 z dnia 30 grudnia 2025 r.,
- poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Tychy w dniach od 30 grudnia 2025 r. do 30 stycznia 2026 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 ponownych konsultacji społecznych projektu planu ogólnego w zakresie wskazanych stref, w wyznaczonym ustawowo terminie, złożono 34 uwagi. Ponad połowa pism (18) nie dotyczyła stref objętych konsultacjami. Ponieważ zakresu tych uwag nie można uwzględnić w planie ogólnym, zostały one odrzucone jako bezprzedmiotowe, a w przyszłości zostaną potraktowane jak wnioski o zmianę planu ogólnego. Pozostałe uwagi w przeważającej większości dotyczą zakwalifikowania pojedynczych nieruchomości do stref z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Uwagi dotyczyły również włączenia terenów do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, objęcia obszarem uzupełnienia zabudowy, zakwalifikowania do strefy usługowej, gospodarczej lub produkcji rolniczej, powiększenia strefy zagrodowej. Wśród złożonych pism pojawiły się również uwagi dotyczące całego obszaru planu, jak pismo popierające wprowadzone zmiany lub uwaga o uzupełnienie w zakresie analizy adaptacyjności miasta do zmian klimatu.

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

Podczas trwania konsultacji, część postulatów mieszkańców, nie dotyczących zakresu konsultowanych stref planistycznych, po wyjaśnieniach została zakwalifikowana do wniosków o zmianę planu ogólnego.

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. Jednocześnie ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności opracowanie ekofizjograficzne.

Ważnym czynnikiem decydującym jest brak możliwości przeznaczenia na strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową ze względu na to iż suma chłonności terenów niezabudowanych przekracza wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

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 rozszerzenie stref wielofunkcyjnych z zabudową 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 wzięło udział łącznie 16 osób. Na każdym z dwóch spotkań zaprezentowano szereg informacji o planie ogólnym, w tym:

- Czym jest plan ogólny i jaka jest jego rola
- Jak dotychczas przebiegała procedura sporządzenia dokumentu
- Z czego wyniknęło rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Śląskiego
- Jakie zmiany wprowadzono w projekcie planu ogólnego
- Jak można włączyć się w konsultacje
- Gdzie dostępne są informacje
-



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:

- **13 stycznia 2026 r.** o godz. 16:00 w Urzędzie Miasta Tychy, al. Niepodległości 49, sala 102,
- **22 stycznia 2026 r.** o godz. 17:00 w Urzędzie Miasta Tychy, al. Niepodległości 49, sala 102,



Rys. 3 Spotkanie w Urzędzie Miasta Tychy – źródło własne

Protokoły ze spotkań otwartych stanowią załączniki 2.1 – 2.2 do niniejszego raportu.

3. DYŻURY PROJEKTANTA

Dyżury odbywały się w Wydziale Planowania Przestrzennego i Urbanistyki Urzędu Miasta Tychy w godzinach pracy Urzędu. W poszczególne dni dyżury pełnili projektanci spełniający wymagania art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po za wyznaczonymi dniami, każdego dnia trwania konsultacji można było uzyskać wyczerpujące informacje na temat zmian wprowadzonych w projekcie planu ogólnego.

Dyżury odbyły się:

- **8 stycznia 2026 r.** – dyżur pełnił mgr Piotr Pierzak – główny specjalista,
- **29 stycznia 2026 r.** – dyżur pełniła mgr. inż. arch. Aleksandra Koronowska – główna specjalistka.

Łącznie z dyżurów projektanta skorzystało 27 osób. Protokoły z poszczególnych dni stanowią załączniki 3.1 – 3.2 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