

PODSUMOWANIE

do dokumentu pn.:

„Plan ogólny miasta Tychy”,

przyjętego Uchwałą Nr XX/362/26 Rady Miasta Tychy z dnia 26 marca 2026 r.

sporządzone na podstawie art. 55 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. 2026, poz. 670).

I. Uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych.

W trakcie opracowywania projektu planu ogólnego nie przedstawiono rozwiązań alternatywnych w stosunku do ustaleń zawartych w uchwalonym dokumencie ze względu na zasady sporządzania oraz obowiązkowy zakres planu, określone w *ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. 2026 poz. 538) oraz w *rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów* (t.j. Dz. U. 2023, poz. 2758 z późn. zm.).

Procedura planistyczna nie zakłada opracowania wariantowych rozwiązań. Ostateczne rozwiązania projektowe są przyjęte po konsultacjach społecznych i zmianach wynikających z przyjętych uwag. Biorąc pod uwagę fakt, że plan ogólny obejmuje obszar całej gminy, mając na uwadze istniejące zagospodarowanie oraz uwarunkowania poszczególnych stref planistycznych, przyjęte rozwiązania są optymalne dla lokalnego środowiska i terenów przyległych do granic miasta.

I. Informacje o sposobie i zakresie uwzględnienia w dokumencie ustaleń zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Szeroka gama kategorii terenów w ramach stref planistycznych, określona przez ustawodawcę, nie pozwala na dokładne wskazanie lokalizacji przedsięwzięć najsilniej oddziałujących na środowisko. Takie rozróżnienie możliwe będzie dopiero na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla poszczególnych obszarów miasta, uwzględniających lokalne uwarunkowania oraz będących w zgodzie z ustaleniami planu ogólnego gminy.

Zaproponowane w planie ogólnym kierunki rozwoju gminy opierają się na istniejącym zagospodarowaniu terenu oraz na ustaleniach obowiązujących dokumentów planistycznych. Dokument wskazuje również tereny, które będą stanowiły zasób przyrodniczy gminy. Są to tereny lasów, tereny o charakterze rolniczym oraz doliny cieków, w tym doliny rzeki Gostyni i Mlecznej. Duże powierzchnie rolne pozostawiono w Cielmicach, Jaroszewicach i Urbanowicach oraz w dolinach przywołanych wyżej rzek. Uwzględniono również szereg uwarunkowań, m.in. występowanie złóż kopalin, obszarów i terenów górniczych, form ochrony przyrody, terenów cennych pod względem przyrodniczym proponowanych do objęcia ochroną, obiektów o charakterze zabytkowym, infrastrukturę techniczną. Nie przewiduje się wystąpienia znaczących oddziaływań na środowisko, a zwłaszcza na tereny cenne pod względem przyrodniczym oraz korzyści ekologiczne w sytuacji gdy na podstawie planu ogólnego skonstruowane zostaną miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz wydawane będą decyzje o warunkach zabudowy w obszarach w nim wskazanych.

Plan ogólny miasta Tychy zakłada w znacznej mierze uzupełnienie już istniejącej struktury osadniczej i nie wykracza w sposób znaczący poza jej obecne ramy. W wyniku urbanizacji nowych terenów może wystąpić wpływ na wody powierzchniowe i podziemne oraz na klimat. Gleby oraz rolnicza przestrzeń produkcyjna na terenach objętych zmianami zostaną przekształcone, a funkcja zmieniona. Na terenach planowanych pod zabudowę mieszkaniową, przemysł czy usługi, istniejące środowisko ulegnie degradacji. Jednak nie przewiduje się wystąpienia szczególnych zagrożeń dla środowiska przyrodniczego, gdyż planowane zmiany przeznaczenia terenów dotyczą głównie gruntów ornych, w tym odłogowanych. Na terenach istniejącego użytku ekologicznego oraz na większości terenów proponowanych do objęcia ochroną nie wprowadza się kolizyjnych przeznaczeń, w związku z czym nie przewiduje się zagrożeń dla tych terenów.

Wzrost stopnia urbanizacji wpłynie znacząco na jakość powietrza atmosferycznego na skutek niskiej emisji ze strony zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nie przewiduje się znaczącego pogorszenia jakości klimatu akustycznego.

Za pozytywne należy uznać, że w planie ogólnym ustalono szereg terenów, które stanowić będą przeciwwagę dla procesów urbanizacyjnych. Są to tereny lasów oraz tereny rolne, łąki, doliny cieków oraz tereny, które wskazywane były jako proponowane do objęcia ochroną (m.in. dolina Mlecznej i Gostyni). Reasumując nie przewiduje się znaczącego pogorszenia walorów przyrodniczych, w tym cennych siedlisk.

Plan ogólny nie wprowadza funkcji, które mogłyby potencjalnie transgranicznie oddziaływać na środowisko.

W stosunku do całego miasta plan ogólny wprowadza wskaźniki urbanistyczne. Określa min. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy oraz maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej. Właściwie ustalone strefy planistyczne zapewniają wprowadzenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego rozwiązań, które nie będą powodowały znaczących negatywnych oddziaływań oraz zapewnią możliwość rozwoju gminy w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju i poszanowania przyrody.

Plan ogólny miasta Tychy nie wprowadza funkcji, które mogłyby wpłynąć na cele, przedmiot ochrony oraz integralność jakiegokolwiek obszaru Natura 2000, w związku z czym nie ma potrzeby wprowadzenia rozwiązań alternatywnych.

II. Informacje o sposobie i zakresie uwzględnienia w dokumencie opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

Na podstawie art. 54 ust. 1 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 projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przekazany do zaopiniowania przez:

- 1) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska – uzyskując opinię bez uwag (pismo z dnia 9 czerwca 2025 r.),
- 2) Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego – uzyskując opinię pozytywną bez uwag (pismo z dnia 26 maja 2025 r.).

III. Informacje o sposobie i zakresie uwzględnienia w dokumencie zgłoszonych wniosków i uwag.

Ogłoszenie o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego, zawierające informacje o możliwości i terminie składania wniosków, opublikowano:

- w prasie miejscowej „Twoje Tychy” Nr 29/869 z dnia 16 lipca 2024 r. oraz Nr 33/873 z dnia 13 sierpnia 2024 r.,
- na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Tychy w dniach od 16 lipca 2024 r. do 31 sierpnia 2024 r. oraz od 13 sierpnia 2024 r. do 31 października 2024 r.,
- na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Tychy,
- na stronie internetowej Urzędu Miasta Tychy.

W wyznaczonym terminie wpłynęło 1208 wniosków.

Konsultacje społeczne dotyczące projektu planu ogólnego przeprowadzono w dniach od 10 czerwca 2025 r. do 11 lipca 2025 r. Informacja o terminach konsultacji i spotkań otwartych oraz możliwościach i terminach wnoszenia uwag, została opublikowana w formie ogłoszeń:

- w prasie miejscowej „Twoje Tychy” Nr 23/916 z dnia 10 czerwca 2025 r.,
- na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Tychy w dniach od 10 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 razemtychy.pl.

Do konsultowanego projektu planu ogólnego złożono 152 uwagi.

Na skutek Rozstrzygnięcia Nadzorczego Nr IFIII.4131.1.118.2025 Wojewody Śląskiego z dnia 1 grudnia 2025 r. stwierdzającego nieważność Uchwały wprowadzono zmiany w projekcie planu ogólnego. W dniach od 2 stycznia do 30 stycznia 2026 r. przeprowadzono ponowne konsultacje społeczne w zakresie wprowadzonych zmian. Informacja o terminach konsultacji i spotkań otwartych oraz możliwościach i terminach wnoszenia uwag, została opublikowana w formie ogłoszeń:

- w prasie miejscowej „Twoje Tychy” Nr 52/945 z dnia 30 grudnia 2025 r.,
- na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Tychy w dniach od 2 stycznia 2026 r. do 30 stycznia 2026 r.,
- na stronie internetowej Urzędu Miasta Tychy,
- na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Tychy,
- na stronie internetowej razemtychy.pl.

Do konsultowanego projektu planu ogólnego złożono 34 uwagi.

IV. Informacje o sposobie i zakresie uwzględnienia w dokumencie wyników postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Realizacja ustaleń planu ogólnego nie będzie skutkowała powstawaniem transgranicznych oddziaływań w rozumieniu art. 104 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, ponieważ miasto Tychy nie jest położone na terenie przygranicznym (ponad 35 km do najbliższej granicy). Plan ogólny nie przesądza o realizacji inwestycji, w tym o znaczeniu ponadlokalnym.

V. Propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzenia monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu.

Na etapie projektu planu nie wprowadzono konkretnych rozwiązań dotyczących przeprowadzania monitoringu skutków realizacji ustaleń planu. Zakres planu ogólnego określony w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów nie przewiduje możliwości określenia metod i częstotliwości monitoringu w planie ogólnym. Wskazanie takie byłoby niezgodne z przepisami prawa i znacząco wykraczałoby poza ustawowe kompetencje Rady Miasta. Natomiast zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego. W ramach tej analizy również mogą zostać ocenione skutki dla środowiska zachodzące w wyniku realizacji ustaleń dokumentu. Jednocześnie skutki realizacji postanowień planu będą podlegały bieżącemu monitoringowi odpowiednich służb ochrony środowiska, służb ochrony przyrody, organów administracji oraz organizacji ekologicznych. Bardzo ważna jest również postawa obywateli, którzy powinni reagować natychmiastową interwencją w przypadku stwierdzenia wystąpienia uciążliwości.

z up. Prezydenta Miasta
/-/ mgr inż. arch. Magdalena Zdebel
Naczelnik Wydziału Planowania
Przestrzennego i Urbanistyki