

**UCHWAŁA NR XXV/442/26
RADY MIASTA TYCHY**

z dnia 27 sierpnia 2026 r.

w sprawie rozpatrzenia petycji wyrażającej sprzeciw wobec ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej przy ul. Jaśkowickiej i ul. Księdza Prałata Eugeniusza Świerzego w Tychach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.), w związku z art. art. 9 ust. 2 oraz art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz.U. z 2018 r. poz. 870), na wniosek Komisji Skarg, Wniosków i Petycji,

Rada Miasta Tychy uchwala:

§ 1

Po zapoznaniu się z petycją wyrażającą sprzeciw wobec ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej przy ul. Jaśkowickiej i ul. Księdza Prałata Eugeniusza Świerzego w Tychach, Rada załatwia petycję w sposób opisany w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Upoważnia się Przewodniczącego Rady Miasta Tychy do zawiadomienia Podmiotu wnoszącego petycję o sposobie jej załatwienia.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miasta Tychy.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miasta Tychy

Wojciech Czarnota

Uzasadnienie:

(Uchwała Nr XXV/442/26)

20 kwietnia 2026 r. do Rady Miasta Tychy wpłynęła petycja wyrażającą sprzeciw wobec ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej przy ul. Jaśkowickiej i ul. Księdza Prałata Eugeniusza Świerzego w Tychach (dalej: "inwestycja").

Wnoszący petycję wskazali, że nie sprzeciwiają się samemu rozwojowi budownictwa mieszkaniowego w Mieście, lecz kwestionują proponowaną skalę oraz parametry planowanej inwestycji. Swoje stanowisko uzasadnili w szczególności następującymi zarzutami:

1. Naruszeniem ładu przestrzennego i charakteru otoczenia.
2. Pogorszeniem warunków życia.
3. Zagrożeniem geotechnicznym i bezpieczeństwem konstrukcji.
4. Naruszeniem przepisów prawa.

W konkluzji petycji mieszkańcy wnieśli o ponowne przeanalizowanie założeń inwestycji i dostosowanie jej do charakteru otoczenia poprzez ograniczenie dopuszczalnej wysokości planowanych budynków do maksymalnie 4–5 kondygnacji.

W związku z dyskusją nad inwestycją w przestrzeni publicznej inwestor dokonał zmian w projekcie, mających na celu osiągnięcie kompromisu społecznego w związku z planowaną inwestycją. Obecnie jego wniosek, w zakresie wskazanym w petycji, został ukształtowany w następujący sposób:

- budynki A1–A3 mają projektowaną wysokość 5 kondygnacji,
- budynek A4 ma projektowaną wysokość 6 kondygnacji (pierwotnie zakładana liczba 5 kondygnacji została zwiększona w celu umożliwienia obniżenia dwóch najbardziej kontrowersyjnych budynków C1 i C2),
- budynek B1 ma projektowaną wysokość 4 kondygnacji,
- budynki C1 i C2, które mają znaleźć się w pierwszej linii od istniejącej zabudowy wielorodzinnej i z tego względu budziły największe kontrowersje w momencie złożenia petycji, mają wysokość 6 kondygnacji, co oznacza ich obniżenie o dwie kondygnacje względem pierwotnej wersji,
- budynek C3 ma projektowaną wysokość 8 kondygnacji (pierwotnie zakładana liczba 7 kondygnacji została zwiększona w celu umożliwienia obniżenia dwóch najbardziej kontrowersyjnych budynków C1 i C2). Budynek C3 znajduje się w środkowej części projektowanego osiedla, w związku z czym jego wysokość nie powinna wywierać istotnego wpływu na istniejącą zabudowę wielorodzinną.

Od chwili złożenia petycji inwestor podpisał porozumienie ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Kora” w Tychach. Zgodnie z informacją przekazaną przez osobę reprezentującą wnoszących petycję:

„(...) w związku z prowadzonymi rozmowami oraz zmianami wprowadzonymi przez Inwestora w zakresie planowanej inwestycji, w tym obniżeniem o dwie kondygnacje budynków bezpośrednio graniczących z nieruchomościami Spółdzielni, stanowisko części mieszkańców uległo zmianie. Jednocześnie należy podkreślić, że zawarte pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „KORA” w Tychach a Inwestorem – STABILIO DOMY sp. z o.o. sp. komandytowa – Porozumienie Dobrosąsiedzkie miało na celu przede wszystkim określenie zasad współpracy oraz zabezpieczenie interesów i mienia mieszkańców Spółdzielni w związku z planowaną inwestycją. Zawarcie Porozumienia miało charakter zabezpieczający i służyło określeniu zasad postępowania oraz odpowiedzialności stron w związku z ewentualnymi następstwami prowadzonych prac. Nie należy go traktować jako wyrażenia jednolitego stanowiska wszystkich mieszkańców wobec planowanej inwestycji ani jako przesądzenia ich indywidualnych stanowisk w tym zakresie”.

Porozumienie te objęło w szczególności kwestie związane z:

- pasem zieleni — wykonanie na koszt inwestora trwałego pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy ze Spółdzielnią, zgodnie z uzgodnionym projektem, wraz z jego pielęgnacją i uzupełnianiem nasadzeń do końca budowy;
- drogą wewnętrzną — kompleksowy remont nawierzchni i infrastruktury technicznej łącznika od ul. Jaśkowskiej do ul. Stoczniewców, znajdującego się na terenie SM, na koszt inwestora, wraz z przekazaniem gwarancji wykonawcy i prawem Spółdzielni do jego zamknięcia;- inwentaryzacją budynków i garaży — sporządzenie ekspertyzy technicznej, obejmującej protokół, zdjęcia i nagrania wideo, budynków przy ul. Świerzego 6 oraz 13–15–17, w tym skarpy, lokali i garaży, co najmniej 14 dni przed rozpoczęciem prac. Brak inwentaryzacji ma blokować rozpoczęcie robót mogących oddziaływać na budynki Spółdzielni;- siecią ciepłowniczą PEC — pełne współdziałanie techniczne i formalne z PEC Tychy oraz Spółdzielnią przy budowie przyłączy, gwarantujące realizację indywidualnych wymienników ciepła dla bloków Spółdzielni.

Ponadto, w ramach prowadzonych z Miastem rozmów, inwestor zadeklarował dodatkowo partycypację w kosztach realizacji jednego z działań mających na celu przeciwdziałanie podtopieniom w zlewni Potoku Żwakowskiego. Obecnie Miasto prowadzi z inwestorem rozmowy dotyczące ustalenia szczegółowego zakresu i formy jego udziału finansowego w tym przedsięwzięciu.

Ważnym aspektem jest również to, że założeniem inwestycji jest przeznaczenie połowy mieszkań na budownictwo spółdzielcze. Tego typu budownictwo może stanowić istotną alternatywę dla osób, które nie posiadają wystarczającej zdolności kredytowej, aby nabyć mieszkanie na rynku komercyjnym. Ma to szczególne znaczenie w obliczu utrzymującego się deficytu mieszkań i wysokich kosztów ich zakupu, a zwiększenie dostępności mieszkań spółdzielczych może przyczynić się do poprawy sytuacji mieszkaniowej w Tychach.

W okresie od złożenia petycji radni prowadzili rozmowy z mieszkańcami oraz inwestorem w celu przeanalizowania założeń inwestycji. W ramach tych działań uczestniczyli w szczególności w spotkaniu, które odbyło się 14 maja 2026 r. z udziałem przedstawicieli Urzędu Miasta, zainteresowanych mieszkańców oraz inwestora. Przedmiotowa sprawa była również omawiana podczas posiedzeń Komisji Gospodarki Przestrzennej i Infrastruktury oraz Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Tychy. Powyższe działania stanowią realizację pierwszego z postulatów przedstawionych w petycji.

Natomiast w odniesieniu do drugiego postulatu przedstawionego w petycji, mając na uwadze okoliczności, które zaistniały od dnia jej złożenia, w szczególności zmianę stanowiska części mieszkańców, zawarcie porozumienia dobrosąsiedzkiego, modyfikację pierwotnego projektu inwestycji, polegającą m.in. na obniżeniu dwóch najbardziej kontrowersyjnych budynków, deklarowany udział inwestora w realizacji koncepcji przeciwdziałania podtopieniom w zlewni Potoku Żwakowskiego oraz planowane powstanie mieszkań spółdzielczych, Rada Miasta Tychy postanawia nie uwzględnić przedmiotowego postulatu.