Konsultacje

Tytuł

Wyniki konsultacji projektu uchwały projektu uchwały sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie alei: Marszałka Piłsudskiego i Bielskiej oraz ulic: Romana Dmowskiego i Władysława Sikorskiego w Tychach – etap pierwszy

Treść

1. Konsultacje skierowane były do:

X **NGO** - w trybie Uchwały 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.

X **Mieszkańców** - w trybie Uchwały Nr XXXII/617/21 Rady Miasta Tychy z dnia 28 października 2021 r. w sprawie zasad i trybu przeprowadzania konsultacji z mieszkańcami miasta Tychy.

2. Przedmiot konsultacji

Projekt uchwały sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie alei: Marszałka Piłsudskiego i Bielskiej oraz ulic: Romana Dmowskiego i Władysława Sikorskiego w Tychach – etap pierwszy

3. Termin rozpoczęcia i zakończenia konsultacji

26 listopada 2024 r. do 27 grudnia 2024 r.

4. Zasięg konsultacji

ogólnomiejski

5. W imieniu Prezydenta Miasta Tychy konsultacje przeprowadził wydział / jednostka:

Wydział Planowania Przestrzennego i Urbanistyki, Urząd Miasta Tychy, Al. Niepodległości 49, 43-100 Tychy
Osoba do kontaktu: Piotr Pietrzak Telefon: 32 7763706 E-mail: urbanistyka@umtychy.pl

6. Wniesione uwagi, opinie, propozycje:

W ramach konsultacji zgłoszono następujące uwagi, opinie i propozycje dotyczące przedmiotowego projektu:

Lp.	Nazwa organizacji / Imię i nazwisko	Uwagi, opinie, propozycje dotyczące przedmiotu konsultacji	Odpowiedzi Prezydenta do propozycji mieszkańców wraz z uzasadnieniem

	dane kontaktowe		w przypadku propozycji odrzuconych
1.	EPP – Retail Powerpark Tychy sp. z o.o. ul. Konstruktorska 12a 02-673 Warszawa	Zwiększenie maksymalnej wysokości budynków w terenach 1MWK-U oraz 1MW-U z 18 m do 19 m. Zwiększenia maksymalnej wysokości budynków w terenie 2MWK-U z 18 m do 25 m. Rezygnacja z ograniczenia maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych do 5 w terenach 1MWK-U, 2MWK-U, 1MW-U. Utworzenie stref podwyższonej zabudowy w terenach 1MWK-U i 2MWK-U, pozwalających na zwiększenie maksymalnej wysokości budynków do 27 m.	Przyjęto. Przyjęto maksymalną wysokość zabudowy wynoszącą 19 m, z dopuszczeniem maksymalnej wysokości 25 m dla maks. 50% powierzchni zabudowy budynków. W przypadku terenu 1MW-U uwagę odrzucono jako bezprzedmiotową, ponieważ w projekcie planu nie ma takiego ustalenia dla tego terenu. Uwagę w zakresie terenu 1MWK-U odrzucono ze względu na lokalizację zabudowy przy rondzie, w nawiązaniu do zabudowy po przeciwnej stronie ul. Romana Dmowskiego. Natomiast odrzucenie uwagi dotyczącej terenu 2MWK-U jest związane z przyjęciem uwagi dotyczącej ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy wynoszącej 19 m, z dopuszczeniem maksymalnej wysokości 25 m dla maks. 50% powierzchni zabudowy budynków. Wcześniej przyjęto uwagę, która dopuszcza dla terenu 2MWK-U maksymalną wysokość wynoszącą 25 m dla maks. 50% powierzchni zabudowy budynków. Natomiast w terenie 1MWK-U ograniczono zabudowę do 19 m i maksymalnie pięciu kondygnacji z uwagi na lokalizację zabudowy przy rondzie, w nawiązaniu do zabudowy po przeciwnej stronie ul. Romana Dmowskiego.
		Zmiana obowiązujących linii zabudowy na terenach 1MWK-U i 2MWK-U na nieprzekraczalne linie zabudowy przy jednoczesnym pozostawieniu	Przyjęto. Przyjęto.

			zapisu o zabudowie w formie pierzejowej. Ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości maks. 15 m od krawędzi jezdni na Alei Marszałka Piłsudskiego i na ul. Romana Dmowskiego. Ponowne przeanalizowanie odległości linii zabudowy od strony ronda Lwowskiego.	Po analizie zachowano przebieg linii zabudowy od ronda Lwowskiego, jak w projekcie planu miejscowego wyłożonym do publicznego wglądu. Zachowanie linii zabudowy ma służyć wytworzeniu przedpola usług lokalizowanych w budynkach położonych przy skrzyżowaniu Alei Marszałka Piłsudskiego i ul. Romana Dmowskiego Przyjęta linia zabudowy w terenie jest zbliżona swoim przebiegiem do linii zabudowy w terenie UC w obowiązującym planie miejscowym.
			Rezygnacja z obowiązujących linii zabudowy wewnątrz terenów 1MWK-U i 2MWK-U lub ich zmiana na nieprzekraczalne linie zabudowy wraz ze zmianą ich przebiegu.	Przyjęto nieprzekraczalne linie zabudowy wraz ze zmianą ich przebiegu w terenie 2MWK-U.
			Rezygnacja z wyznaczania stref zieleni urządzonej (sz) w terenie 1MW-U. Rezygnacja z wyznaczania stref zieleni urządzonej (sz) w terenie 2MWK-U lub korekty jej usytuowania w taki sposób, by dzieliła zabudowę mniej-więcej na dwie równe części i była prostopadła do ul. Romana Dmowskiego. Rezygnacja z wyznaczania stref zieleni urządzonej (sz) w terenie 1MWK-U lub korekty jej usytuowania lub zmiany na wymóg zapewnienia ciągu pieszego.	Wyznaczona strefa zieleni urządzonej (sz) w terenie 1MW-U ma na celu ochronę istniejącej kompozycji zieleni urządzonej, która powinna stanowić wyraźne przestrzenne i wizualne oddzielenie części mieszkalnej od części usługowej. Strefa ta stanowi element ciągu pieszego pomiędzy ul. Uczniowską i al. Bielską. Zrezygnowano z wyznaczenia strefy zieleni urządzonej (sz) oraz zmieniono przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy, tak aby były w przybliżeniu prostopadłe do ul. Romana Dmowskiego. Przyjęto.

			Rezygnacja w terenach 1MWK-U i 2MWK-U z wymogu lokalizacji usług w parterach budynków od strony, która nie jest zwrócona do drogi publicznej.	Przyjęto.
			Zmiana ustaleń dla terenów 1MWK-U, 2MKW-U i 1MW-U z: „udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 30%, z czego minimum 50% jako nieutwardzonej powierzchni na gruncie, urządzonej jako teren umożliwiający wegetację roślin (…)” na „udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 25%, z czego minimum 30% jako nieutwardzonej powierzchni na gruncie, urządzonej jako teren umożliwiający wegetację roślin (...)”. Wydzielenie drogi wewnętrznej w terenie 2MWK-U wraz ze zmianą z: „udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 30%, z czego minimum 50% jako nieutwardzonej powierzchni na gruncie, urządzonej jako teren umożliwiający wegetację roślin (…)” na „udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 30%, z czego minimum 25% jako nieutwardzonej powierzchni na gruncie, urządzonej jako teren umożliwiający wegetację roślin (…)”.	Uwagi odrzucono, ponieważ należy mieć na względzie potrzebę zachowania jak największej powierzchni biologicznie czynnej, ponieważ osiągnięcie odpowiednio wysokiego jej udziału w przestrzeni miejskiej istotnie wpłynie na złagodzenie warunków termicznych w mieście. Co więcej, duże powierzchnie terenów uszczelnionych przyczyniają się do intensywniejszych spływów powierzchniowych, które prowadzić mogą do lokalnych podtopień.
			Zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy w terenie 1MW-U z 25% do 35%.	Przyjęto.
			Zmniejszenie minimalnego wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy w terenach 1MWK-U i 2MWK-U z 1,5 do 1,0.	Przyjęto. W przypadku terenu 2MWK-U uwaga została odrzucona, ponieważ wcześniej dopuszczono maksymalną wysokość

			Zwiększenie maksymalnego wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy w terenach 1MW-U i 2MWK-U z 2,5 na 2,7.	wynoszącą 25 m dla maks. 50% powierzchni zabudowy budynków, zatem nie ma uzasadnienia dla zwiększenia maksymalnego wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy. W przypadku terenu 1MW-U uwaga została odrzucona, ponieważ przyjęty w projekcie planu miejscowego maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy spełnia założenia planu miejscowego
			Zmniejszenie zmniejszenia wskaźnika miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej z: „1 miejsca parkingowe dla samochodów na 1 mieszkanie” na „0,5 miejsca parkingowe dla samochodów na 1 mieszkanie”.	Przedmiotowy projekt planu miejscowego obejmuje teren wielkopowierzchniowego obiektu handlowego oraz jest położony w sąsiedztwie Tyskich Hal Targowych. Zapewnienie przez inwestora minimalnej proponowanej w projekcie planu miejscowego liczby miejsc parkingowych ma na celu zabezpieczenie potrzeb przyszłych mieszkańców (posiadaczy samochodów), by miejsca postojowe dla wymienionych obiektów handlowych pozostały wolne dla ich klientów
			Zwiększenie możliwości bilansowania wymaganej liczby miejsc parkingowych dla samochodów na parkingach terenowych: - na terenie 1MWK-U z 10% do 35%, - na terenie 2MWK-U i 1MW-U z 20% do 35%. Rezygnacja z zakazu realizacji terenowych miejsc parkingowych wewnątrz obszarów ograniczonych liniami zabudowy oraz w strefach zieleni urządzonej (sz) lub korekta (zmniejszenie)	Uwagę odrzucono, a odmowę należy rozpatrywać w kontekście wcześniejszej odmowy zmniejszenia udziału powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto, projekt planu miejscowego w § 14 ust. 5 dopuszcza tworzenie parkingów wbudowanych w budynki (np. jako część pierwszej kondygnacji nadziemnej) lub na dachach budynków. Nie ma obowiązku realizacji wszystkich wymaganych miejsc postojowych w parkingach podziemnych. W terenach 1MWK-U i 2MWK-U zrezygnowano ze stref zielenie urządzonej (sz), jednak odrzucono uwagę dotyczącą dopuszczenia możliwości realizacji miejsc postojowych dla

		stref zielenie urządzonej (sz)	samochodów pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a terenami dróg publicznych. Przyjęto uwagę dotyczącą możliwości realizacji miejsc postojowych terenowych wewnątrz nieprzekraczalnych linii zabudowy.
2	Pełnomocnik EPP – Retail Powerpark Tychy sp. z o.o. ul. Konstruktorska 12a 02-673 Warszawa	Pismo złożone przez pełnomocnika zawiera tę samą treść, jak pismo osoby prawnej.	

z up. PREZYDENTA MIASTA
Zastępca Prezydenta
Aneta Luboń-Stysiak

Data start	2025-02-03
Data koniec	2025-03-04
Załączniki	Brak wprowadzonych załączników

Metryczka

Podmiot udostępniający informację	Urząd Miasta Tychy
Osoba odpowiedzialna za informację	Zdebel Magdalena
Osoba wprowadzająca informację	Pietrzak Piotr
Data wytworzenia informacji	2025-02-04

Data wygenerowania dokumentu: 2026-11-08 06:19:46