

Tychy, 3 lutego 2025 r.

WYNIKI KONSULTACJI

1. Konsultacje skierowane były do¹:

- 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 dane kontaktowe ²	Uwagi, opinie, propozycje dotyczące przedmiotu konsultacji	Odpowiedzi Prezydenta do propozycji mieszkańców wraz z uzasadnieniem 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.	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

¹ Odpowiednie zaznaczyć

² Dane osobowe mieszkańców, którzy brali udział w konsultacjach należy zanonimizować przed publikacją wyników na stronie.

		względem 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. Utworzenie stref podwyższonej zabudowy w terenach 1MWK-U i 2MWK-U, pozwalających na zwiększenie maksymalnej wysokości budynków do 27 m.	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 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.	Przyjęto. Przyjęto. 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.	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. Zrezygowano z wyznaczenia strefy zieleni urządzonej (sz) oraz zmieniono przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy, tak aby były w przybliżeniu prostopadłe do ul. Romana Dmowskiego.

	Romana Dmowskiego. Rezygnacja z wyznaczania stref zieleni urządzonej (sz) w terenie 1MWK-U lub korekty jej usytuowania lub zmiany na wymóg zapewnienia ciągu pieszego. Rezygnacja w terenach 1MWK-U i 2MWK-U z wymogu lokalizacji usług w parterach budynków od strony, która nie jest zwrócona do drogi publicznej. 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 (...)”. Zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy w terenie 1MW-U z 25% do 35%. Zmniejszenie minimalnego wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy w terenach 1MWK-U i 2MWK-U z 1,5 do 1,0. Zwiększenie maksymalnego wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy w terenach 1MW-U i 2MWK-U z 2,5 na 2,7. Zmniejszenie zmniejszenia wskaźnika miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej z: „1 miejsca parkingowe dla samochodów na 1 mieszkanie” na „0,5 miejsca parkingowe dla samochodów	Przyjęto. Przyjęto. 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. Przyjęto. Przyjęto. W przypadku terenu 2MWK-U uwaga została odrzucona, ponieważ wcześniej dopuszczono maksymalną wysokość 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 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
--	--	---

		na 1 mieszkanie”.	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) stref zieleni urządzonej (sz)	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 zieleni urządzonej (sz), jednak odrzucono uwagę dotyczącą dopuszczenia możliwości realizacji miejsc postojowych dla 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 Lubor-Stysiak

pieczęć i podpis Prezydenta

NACZELNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego
i Urbanistyki

mgr inż. arch. Magdalena Zdebel

KIEROWNIK
Referatu Planowania Przestrzennego
Wydziału Planowania
Przestrzennego i Urbanistyki

mgr inż. arch. Katarzyna Antończak

INSPEKTOR
Referatu Planowania Ogólnego

mgr Piotr Pietrzak