

**ZARZĄDZENIE NR 0050/236/14**  
**PREZYDENTA MIASTA TYCHY**  
**z dnia 3 lipca 2014 r.**

**w sprawie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Barona, Budowlanych i Begonii oraz linią kolejową w Tychach**

Na podstawie art. 30 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2013, poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 17 pkt 12 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.),

**zarządza się, co następuje:**

**§ 1**

Po rozpatrzeniu uwag do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 29 kwietnia 2014 r. do 28 maja 2014 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Barona, Budowlanych i Begonii oraz linią kolejową w Tychach, postanawiam:

- 1) uwagę, złożoną w dniu 7 maja 2014 r. przez osoby fizyczne (pismo z dnia 5 maja 2014 r.), dotyczącą przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy dla nowoprojektowanej zabudowy usługowej na działce nr 4933/33 i pozostawienie jej w miejscu obecnej zabudowy – **odrzucić** (uzasadnienie w załączniku);
- 2) uwagę, złożoną w dniu 16 maja 2014 r. przez osobę prawną (pismo z dnia 12 maja 2014 r.), dotyczącą ustalenia dla działki nr 3927/25 funkcji usługowo – mieszkaniowej – **odrzucić** (uzasadnienie w załączniku);
- 3) uwagę, złożoną w dniu 10 czerwca 2014 r. przez osobę prawną (pismo z dnia 6 czerwca 2014 r.), dotyczącą:
  - a) w zakresie działki nr 4990/33, przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy w stronę ul. Begonii, do linii istniejącej zabudowy, na terenie o symbolu **23U** - **odrzucić** (uzasadnienie w załączniku),
  - b) w zakresie działek nr 5466/33 oraz 5467/33, obniżenia udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej do min. 10% na terenie o symbolu **31KS** – **odrzucić** (uzasadnienie w załączniku),
  - c) w zakresie działki nr 4991/33, dopuszczenia lokalizacji usług na kondygnacji podziemnej, na terenie o symbolu **9MW** - **uwzględnić**;
- 4) uwagę, złożoną w dniu 11 czerwca 2014 r. przez osobę prawną (pismo z dnia 10 czerwca 2014 r.), w zakresie działek 4800/33, 5464/33, 5465/33, dotyczącą:
  - a) zmiany przeznaczenia terenu **5MW** na teren 2UM o przeznaczeniu pod tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej – **odrzucić** (uzasadnienie w załączniku),
  - b) obniżenia minimalnej wysokości budynków do 10 m oraz obniżenia wskaźnika intensywności zabudowy do 0,6 - **uwzględnić**,
  - c) dopuszczenia zabudowy w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy – **odrzucić** (uzasadnienie w załączniku),
  - d) zmiany przeznaczenia terenu **2UM** na 31KS o przeznaczeniu pod tereny komunikacji w zakresie miejsc parkingowych, z obniżeniem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 10% – **odrzucić** (uzasadnienie w załączniku),
  - e) objęcia definicją „wysokości zabudowy” także obiektów małej architektury – **odrzucić** (uzasadnienie w załączniku);
- 5) uwagę, złożoną w dniu 11 czerwca 2014 r. przez osoby fizyczne (pismo z dnia 5 czerwca 2014 r.), w zakresie działek nr 4680/31 oraz 4682/31, dotyczącą na terenie o symbolu **1UM**:
  - a) obniżenia minimalnej wysokości zabudowy do 10 m – **uwzględnić**,

- b) obniżenia udziału powierzchni biologicznie czynnej do 10% dla działki 4680/31 – **odrzuć** (uzasadnienie w załączniku),
  - c) korekty nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z załącznikami graficznymi **odrzuć** (uzasadnienie w załączniku);
- 6) uwagę, złożoną w dniu 12 czerwca 2014 r. przez osoby fizyczne (pismo z dnia 10 czerwca 2014 r.), dotyczącą:
- a) na terenie o symbolu **3UM**, wykluczenia lokalizacji usług montażowych, produkcyjnych, składowania (magazynowania, gromadzenia towarów, materiałów lub surowców) oraz usług transportowych, przy czym w przypadku niewykluczenia ww. usług nakazać realizację usług, magazynowania gromadzenia towarów, materiałów lub surowców wyłącznie w budynku, z dopuszczeniem wykorzystania terenu działki dla realizacji parkingów wyłącznie dla samochodów o dopuszczalnej masie łącznej 3,5 t obsługujących te usługi – **uwzględnić**,
  - b) na terenie o symbolu **3UM**, zwiększenia udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej do minimum 15% – **uwzględnić**,
  - c) na terenie o symbolu **3UM**, zmniejszenia dopuszczalnej wysokości budynków do 12 m – **uwzględnić**,
  - d) zmiany przeznaczenia terenów o symbolach **28KS** i **29KS**, na tereny zieleni urządzonej – **odrzuć** (uzasadnienie w załączniku),
  - e) na terenie o symbolu **2UM**, wykluczenia lokalizacji usług montażowych, produkcyjnych, składowania (magazynowania, gromadzenia towarów, materiałów lub surowców) oraz usług transportowych – **uwzględnić**,
  - f) na terenie o symbolu **2UM**, zwiększenia udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej do minimum 25% - **uwzględnić**,
  - g) na terenie o symbolu **2UM**, zmniejszenia dopuszczalnej wysokości budynku do 20 m – **uwzględnić**.

## § 2

Załącznik do niniejszego Zarządzenia zawierający uzasadnienie, stanowi jego integralną część.

## § 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

z up. Prezydenta Miasta

Zastępca Prezydenta ds. Społecznych

/-/ mgr Daria Szczepańska

### **Uzasadnienie:**

Uwagi, o których mowa w § 1 pkt 1, 2, 3a, 3b, 4a, 4c, 4d, 4e, 5b, 5c, 6d Zarządzenia zostały odrzucone przyjmując poniższe uzasadnienia:

1) Uzasadnienie do uwag pkt 1 oraz pkt 3a:

Linia zabudowy na działkach nr 4933/33 oraz 4990/33 winna nawiązywać do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, jednakże ze względu na wielkość oraz cechy geometryczne tych działek oraz złożone uwagi, linia zabudowy została przesunięta o 2 m w stosunku do wersji wyłożonej do publicznego wglądu w kierunku ul. Begonii celem umożliwienia ich zainwestowania na cele zabudowy usługowej.

2) Uzasadnienie do uwagi pkt 2:

Dla działki nr 3927/25 utrzymano ustalone w planie przeznaczenie pod tereny parkingów. Działka nr 3927/25, ze względu na bliskie sąsiedztwo linii kolejowych oraz jej powierzchnię (685m<sup>2</sup>), nie zapewnia właściwych warunków dla lokalizacji funkcji mieszkaniowej. Ponadto w tej części osiedla występuje deficyt miejsc parkingowych. Wzrost zapotrzebowania na nowe tereny parkingów jest związany m.in. z usytuowaniem w bliskim sąsiedztwie licznych usług oraz placu zabaw. Ponadto na działce sąsiedniej, stanowiącej własność gminy planowany jest parking (teren 29KS), który łącznie z przedmiotową działką stanowiłby kompleks ogólnodostępnych miejsc parkingowych.

3) Uzasadnienie do uwagi pkt 3b:

Działki o numerach 5466/33 oraz 5467/33 włączono do terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o symbolu 9MW, dla którego ustalono minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30%. Udział powierzchni biologicznie czynnej w związku z tym będzie się bilansował wraz z działką nr 4991/33. Ustalenie wyżej wymienionego udziału minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wiąże się z utrzymaniem jakości środowiska zamieszkania.

4) Uzasadnienie do uwag pkt 4a i 4c, 4d i 4e:

Funkcja terenu ustalona dla działek o numerach 4800/33, 5464/33 i 5465/33 stanowi kontynuację funkcji mieszkaniowo - usługowej zlokalizowanej w bezpośrednim otoczeniu.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej dopuszcza się lokalizację parkingów. W związku z czym miejsca postojowe mogą być realizowane w liniach rozgraniczających terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej, jako obsługa tej zabudowy, natomiast nie jako samodzielna funkcja parkingowa. Tym samym postulowana w uwadze (4d) zmiana przeznaczenia terenu **2UM** na 31KS zostaje pośrednio uwzględniona.

Uwaga (4c) w zakresie dopuszczenia zabudowy w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy została odrzucona ze względu na ograniczone możliwości zagospodarowania działek sąsiednich. Wobec powyższego wskazane jest zachowanie odległości zabudowy od granicy działki budowlanej wynikającej z przepisów odrębnych.

Zdefiniowana w planie „wysokość zabudowy” odnosi się do wszystkich obiektów budowlanych, w tym także obiektów małej architektury zgodnie z przepisami ustawy prawa budowlanego.

5) Uzasadnienie do uwag pkt 5b i 5c:

Dokonano korekty nieprzekraczalnej linii zabudowy od ulicy Begonii oraz w związku z decyzją w sprawie usunięcia drzewa, przesunięto nieprzekraczalne linie zabudowy od ulicy Barona, przy uwzględnieniu przepisów ustawy o drogach publicznych.

6) Uzasadnienie do uwagi pkt 6d:

Tereny o symbolach **28KS** i **29KS**, ze względu na bliskie sąsiedztwo linii kolejowej nie zapewniają właściwych warunków dla lokalizacji terenów zieleni urządzonej, służących użytkownikom w celach wypoczynku i rekreacji. Ponadto w tej części osiedla występuje deficyt miejsc parkingowych. Wzrost zapotrzebowanie na nowe tereny parkingów jest związany z usytuowaniem w bliskim sąsiedztwie licznych usług oraz placu zabaw, stanowiącego miejsce spotkań nie tylko mieszkańców osiedla, ale także miejsce odwiedzane przez mieszkańców innych rejonów miasta.