

**ZARZĄDZENIE NR 0050/309/14**  
**PREZYDENTA MIASTA TYCHY**  
**z dnia 16 września 2014 r.**

**w sprawie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu**  
**projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**dla obszaru położonego w rejonie ulic:**  
**Beskidzkiej, Sikorskiego i Ziemiańskiej 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. 2012, poz. 647 z późn. zm.),

**zarządza się, co następuje:**

**§ 1**

Po rozpatrzeniu uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 22 lipca 2014 r. do 20 sierpnia 2014 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej, Sikorskiego i Ziemiańskiej w Tychach, postanawiam:

- 1) uwagi, złożone w dniu 31 lipca 2014 r. przez Radę Osiedla Z-1 (pismo z dnia 31 lipca 2014 r.), o treści:
  - a) „1. Należałoby precyzyjnie określić ramy wskaźnika intensywności zabudowy, gdyż zbyt jego zróżnicowanie spowoduje zmianę ładu przestrzennego osiedla. Dolna granica dla istniejącej zabudowy na obszarach MN prawdopodobnie nie przekracza wartości 0,25, górna wydaje się określona poprawnie w nawiązaniu do wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej. Niezrozumiałe jest jednak dlaczego dla terenów MW i U podane są widełki 0,1 – 1,5 oraz odpowiednio 0,1 – 0,9.” – **odrzuć**,
  - b) „2. Przyjmując proponowaną wysokość budynków 10 m, dopuszczając równocześnie dachy o kącie nachylenia 30%, skutkuje dopuszczeniem powstawania budynków 3-kondygnacyjnych. Aby temu zapobiec, dla terenów oznaczonych jako MN, należy zapisać liczbę kondygnacji budynków mieszkalnych, a dokładnie dwie kondygnacje użytkowe, w tym poddasze.” – **odrzuć**,
  - c) „3. Proponowane zapisy o geometrii dachów (różne dla poszczególnych części osiedla) skutkują nieposzanowaniem charakteru osiedla. Kąt nachylenia dachów (...) powinien się mieścić w granicach 40 – 45 %, bez dopuszczenia elementów uzupełniających główną bryłę budynku. Nie wydaje się też właściwe dopuszczenie dachów o formie złożonej. Dodatkowo powinien być zapis o symetrii dachów (...). Duża dowolność w kształtowaniu dachów jest zapisana dla obszaru 1MNU/U, co uważamy za założenie błędne (...). Istniejące przypadki budynków o dachach płaskich w żadnym przypadku nie powinny mieć wpływu na przyszłe decyzje” – **odrzuć (w części)**,
  - d) „4. Dachy wiat i zadaszeń powinny nawiązywać do zabudowy mieszkaniowej, nie można jej ograniczać do jednospadowych. Natomiast należy ograniczyć wysokość tych obiektów do jednej kondygnacji, dopuszczając mniejszy kąt nachylenia dachu od 25 – 45 %.” – **odrzuć (w części)**,
  - e) „5. Sugerujemy, by wysokość zabudowy dla terenów MN była tożsama z wysokością budynków (...)” – **odrzuć**,
  - f) „6. Jeżeli nie ma przymusu budowy obiektów infrastruktury technicznej (wynikających z odrębnych przepisów), to lepiej zabronić jej lokalizowania na terenie objętym tym planem. Nie powinno być zapisów o wysokości budynków do 7 m na terenie placu czy drogi (par.17, 18, 19).” – **odrzuć (w części)**,

- g) „7. W planie jest narzucony materiał i kolor dachów, materiał i kolor elewacji. Powinny to jednak być, naszym zdaniem, materiały i kolory ustalone w pierwotnym projekcie osiedla. Postulujemy usunąć wszystkie wyjątki, które powstały w okresie braku planu (m.in. kolory RAL: 1000, 1002, 7047). Elewacje w kolorze szarym, betonowe oraz z kamienia naturalnego nie powinny być dopuszczone w planie, podobnie jak dachy w kolorze grafitowym i brązowym.” – **odrzuć (w części)**,
- h) „8. Jest również zasadne, aby określić w planie materiał, charakter i wysokość powstających w przyszłości oraz remontowanych (istniejących) ogrodzeń. (...) Powinien być zapis o zakazie budowy ogrodzeń blaszanych oraz z prefabrykatów betonowych.” – **przyjąć**,
- i) „9. Generalnie celowy jest zapis o konieczności nawiązania nowej zabudowy do istniejącej na osiedlu Z-1, ale tej z pierwotnego okresu zabudowy.” – **odrzuć**;
- 2) uwagi, złożone w dniu 4 września 2014 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 3 września 2014 r.), o treści:
- a) „określenie w § 10 pkt 4 projektu planu, że wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej wynosi maksymalnie 45%” – **odrzuć**,
- b) „określenie w § 10 pkt 6 projektu planu, że udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi minimalnie 15%” – **odrzuć**,
- c) „wykreślenie w § 10 projektu planu pkt 9 lit. a wprowadzającego wymóg stosowania wyłącznie dachówki jako materiału, z którego wykonane mają być pokrycia dachowe” – **przyjąć**,
- d) „skreślenie w § 10 projektu planu pkt 11 wprowadzającego ograniczenia w zakresie wielkości powierzchni zabudowy jednego budynku” – **odrzuć**,
- e) „określenie przeznaczenia całej działki o numerze geodezyjnym 3335/22 jako teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej oraz usługowej oznaczony symbolem 1MNU/U” – **odrzuć**,
- f) „określenie przeznaczenia działki o numerze geodezyjnym 3340/22 jako teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej oraz usługowej oznaczony symbolem 1MNU/U” – **odrzuć**;
- 3) uwagi złożone w dniu 29 sierpnia 2014 r. (pismo z dnia 26 sierpnia 2014 r.), 2 września 2014 r. (pismo z dnia 26 sierpnia 2014 r.) oraz 4 września 2014 r. (pismo z dnia 31 sierpnia 2014 r.) przez osoby fizyczne o tej samej treści, dotyczące zasad zagospodarowania i zabudowy terenu oznaczonego symbolem 9MN, tj. o:
- a) „zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy z 4 m na 1,5 m” – **odrzuć**,
- b) „zmianę poziomu wielkości zabudowy z 25% na 30%” – **odrzuć**,
- c) „zmianę (...) wskaźnika intensywności na poziomie maks. 0,7” – **odrzuć**;
- 4) uwagi złożone w dniu 2 września 2014 r. przez Radę Osiedla Z-1 (pismo z dnia 1 września 2014 r.), jako uzupełnienie uwag złożonych w dniu 31 lipca 2014 r. (pismo z dnia 31 lipca 2014 r.) oraz spostrzeżeń i obaw wyrażonych podczas dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 31 lipca 2014 r. – „ponawiamy wniosek o słowne zapisanie ograniczenia do dwóch liczby kondygnacji budynków, liczonych od zastanego poziomu gruntu, dla terenów oznaczonych na planie jako 1MNU/U oraz od 1MN do 18 MN i 21 MN. Dla dwóch istniejących budynków w obszarze 19 i 20 MN, które zostały wybudowane w zgodzie z pierwotnym planem deweloperskim jako podwyższone, trzykondygnacyjne zwieńczenie dwupoziomowej zabudowy szeregowej przy ul. Zacisze (21MN), powinna zostać potwierdzona zapisem zabudowa trzykondygnacyjna” – **odrzuć**.

## § 2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Zastępca Prezydenta ds. Społecznych  
-/ mgr Daria Szczepańska

**Uzasadnienie:**  
(Zarządzenie Nr 0050/309/14)

1. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 1 lit. a** Zarządzenia, została **odrzucona** ze względu na to, że wyznaczone w obszarze planu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczone symbolem MN) w zasadzie są już w większej części zainwestowane, stanowiąc ukształtowany zespół urbanistyczny osiedla. Uwzględniając zróżnicowanie wskaźników intensywności zabudowy w stanie istniejącym obszar planu podzielono liniami rozgraniczającymi na tereny, przypisując im odpowiednie wartości zarówno minimalne jak i maksymalne, co stanowi obligatoryjną treść dokumentu zgodnie z przepisami obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wprowadzenie wartości minimalnej na poziomie 0,1 jest uzasadnione ze względu na to, że niektóre działki budowlane charakteryzuje taki właśnie wskaźnik. Ponadto należy zaznaczyć, że dla nieruchomości zabudowanych jego wartość nie ma większego znaczenia, a wpływ na możliwość realizacji nowych inwestycji ma wyłącznie wartość maksymalna. Tę jednak uregulowano na poziomie zbliżonym do stanu istniejącego. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (oznaczonego symbolem MW) zakres wartości wskaźnika intensywności zabudowy – od 0,1 do 1,5 – przyjęto również w nawiązaniu do stanu istniejącego (1,42).  
W odniesieniu do terenu zabudowy usługowej (oznaczonego symbolem U) przedział wartości wskaźnika intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,9 – odbiegający od stanu istniejącego (około 0,4), ustalono w celu umożliwienia realizacji nowej zabudowy lub rozbudowy istniejącego budynku. Uzasadnione jest to tym, że teren zlokalizowany jest pomiędzy zespołem zabudowy jednorodzinnej osiedla i ul. Beskidzką, stanowiącą element głównego układu komunikacyjnego miasta i źródło uciążliwości. Zabudowa usługowa może stanowić zatem rodzaj parawanu o funkcji izolacji akustycznej i wizualnej dla budynków mieszkalnych.
2. Uwagi, o których mowa w **§ 1 pkt 1 lit. b i pkt 4** Zarządzenia, zostały **odrzucone**. Zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 6 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a także utrwaloną linią orzecniczą w tym zakresie, w planie ustala się wysokość zabudowy określoną w metrach.
3. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 1 lit. c** Zarządzenia, została **odrzucona w części** dotyczącej ustalenia na całym osiedlu kątów nachylenia połaci dachowych z przedziału 40 – 45%, niedopuszczenia elementów uzupełniających główną bryłę budynku oraz dachów o geometrii złożonej.  
W związku z faktem, iż w części zachodniej obszaru planu występują budynki z dachami o kątach nachylenia połaci innych niż wnioskowane, minimalną i maksymalną wielkość określono tak, aby zakres ten obejmował wszystkie istniejące formy. Przeważnie jest to wartość z przedziału 30<sup>0</sup> – 45<sup>0</sup>.  
Niezależnie od powyższego, po powtórnej analizie, w projekcie planu wprowadza się korekty w ustaleniach dotyczących geometrii dachów dla zabudowy jednorodzinnej, uściślając ten parametr dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w dostosowaniu do występujących w stanie istniejącym kątów nachylenia połaci dachowych. Tym samym uwaga w tym zakresie zostaje częściowo uwzględniona. Dla zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w części wschodniej i centralnej obszaru planu ustala się zakres wielkości kąta nachylenia połaci dachowych na poziomie 40<sup>0</sup> – 45<sup>0</sup>, a dla pojedynczych terenów dopuszcza się wartości z zakresów: 30<sup>0</sup> – 45<sup>0</sup> lub 20<sup>0</sup> – 45<sup>0</sup>. Umożliwia to potencjalne działania inwestycyjne dot. istniejących budynków w nawiązaniu do ich cech architektonicznych, w tym geometrii dachu, zapewniając tym samym utrzymanie jednorodności brył.

Dachy o formie złożonej, tj. dachy płaskie w połączeniu z dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi o kącie nachylenia połaci dachowych od min. 30<sup>o</sup> do maks. 45<sup>o</sup>, dopuszczono jedynie na terenie o symbolu 1MNU/U, obok dachów płaskich oraz dwuspadowych i wielospadowych. Regulacja ta dotyczy terenu położonego w północno-zachodniej części obszaru planu, w sąsiedztwie:

- terenów, na których w stanie istniejącym występują zróżnicowane formy dachów,
- obszaru objętego obowiązującym planem miejscowym, którego ustalenia dopuszczają formy złożone.

Przyjęte rozwiązania są odzwierciedleniem uwarunkowań stanu istniejącego, rozwoju zainwestowania w tej części miasta w różnych okresach czasowych oraz obecnych tendencji.

Uwaga dotycząca niedopuszczenia elementów uzupełniających główną bryłę budynku, została odrzucona, ponieważ ustalenie planu w tym zakresie dotyczy jedynie wiat i zadaszeń. Ponadto wnioskodawca odnosi się do regulacji dotyczących ich cech architektonicznych w uwadze, o której mowa w § 1 pkt 1 lit. d Zarządzenia, wskazując wytyczne do ich kształtowania w zakresie wysokości i kąta dachu, co rozumie się jako akceptację ich dopuszczenia w obszarze planu.

**Przyjmuje** się uwagę **w części** dotyczącej symetrii dachów, wprowadzając następujący zapis do tekstu planu: „geometria dachów budynków – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci od ...”.

Na marginesie należy zauważyć, iż wnoszący uwagi odnosząc się do kątów nachylenia połaci dachowych podawali ten parametr w procentach, podczas gdy w planie ww. kąty ustalono w stopniach.

4. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 1 lit. d** Zarządzenia, została **odrzucona w części** dotyczącej kąta nachylenia połaci dachowych wiat i zadaszeń oraz ich ograniczenia do dachów jednospadowych, ponieważ w planie przyjęto kąt z zakresu od min. 25<sup>o</sup> do maks. 45<sup>o</sup> (tj. zgodnie z wniesioną uwagą). Ponadto regulacje planu nie narzucają dla wiat i zadaszeń stosowania wyłącznie dachów o formie jednospadowej, wprowadzając takie ograniczenie dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku. Ww. uwaga została **przyjęta w części** dotyczącej wysokości wiat sytuowanych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej poprzez wprowadzenie ograniczenia w zakresie ich wysokości do maks. 5 m, jak również uzupełnienie tego parametru dla garaży, przyjmując jego wielkość analogicznie.
5. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 1 lit. e** Zarządzenia, została **odrzucona**, ponieważ zdefiniowane w projekcie planu pojęcie wysokości zabudowy nie jest tożsame z wysokością budynków. Wysokość budynku przyjęto przy tym zgodnie z § 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.). Wysokość zabudowy dotyczy natomiast wysokości obiektów budowlanych, w tym wysokości budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, budowli stanowiących całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych. Mierzona jest od najniższej położonego wejścia do budynku albo od poziomu posadowienia budowli, obiektu tymczasowego lub obiektu małej architektury, do najwyższego położonego elementu obiektu budowlanego. W ww. definicji mieści się również infrastruktura telekomunikacyjna, której realizowania plan jako inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej nie może zakazywać. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w projekcie planu ustalono wysokość dla tego typu inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi (Ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu i rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, Dz. U. 106 poz. 675 z późn. zm.). Stanowią one, że przeznaczenie terenu na wskazane cele nie jest sprzeczne z lokalizacją infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, zdefiniowaną w tych przepisach m. in. jako instalacja radiokomunikacyjna

wraz z konstrukcją wsporczą do wysokości 5 m. Z tego powodu w projekcie dokumentu pojawia się różnica pomiędzy maksymalną wysokością zabudowy a maksymalną wysokością budynków, która wynosi 5 m. Jednocześnie należy wskazać, że ustalenia planu w zakresie łączności bezprzewodowej dopuszczają realizację wyłącznie urządzeń technicznych, a zakazują lokalizacji wolnostojących masztów antenowych (§ 25 pkt 2).

6. Uwaga, o której mowa w § 1 pkt 1 lit. f Zarządzenia, została **odrzucona w części**, dotyczącej wprowadzenia zakazu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, ponieważ brak ku temu uzasadnionych podstaw. Realizacja tego typu obiektów wynikać będzie z faktycznych potrzeb. Plan nie nakazuje ich budowy, a jedynie daje taką możliwość poprzez dopuszczenie lokalizacji, przebudowy, rozbudowy sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu w przypadku wystąpienia takiej konieczności.  
Jednocześnie wprowadza się korektę wysokości obiektów budowlanych infrastruktury technicznej do maks. 4 m dla budynków, natomiast wysokości zabudowy do maks. 9 m (§ 17, 18, 19, 20). **W tej części uwaga została przyjęta.**
7. Uwaga, o której mowa w § 1 pkt 1 lit. g Zarządzenia, została **odrzucona w części** dotyczącej wykluczenia kamienia naturalnego oraz barwy grafitowej i brązowej z kolorystyki pokryć dachowych.  
Powyższe stanowisko uzasadnia się tym, iż w obszarze planu występują zarówno elewacje, na których zastosowano kamień naturalny, jak również pokrycia dachowe w kolorze grafitowym. Zgodnie z ustaleniami projektu dokumentu przedmiotowy kolor dopuszczony jest jedynie w części zachodniej. Natomiast realizacja pokryć dachowych w kolorze brązowym możliwa jest wyłącznie na terenach 1MNU/U oraz 22MN, co związane jest z wprowadzeniem podobnej regulacji w planie obowiązującym na obszarze bezpośrednio sąsiadującym z obszarem przedmiotowego planu. Ponadto teren 1MNU/U to jedyny teren w zachodniej części obszaru planu, na którym obok dachów wielospadowych i jednospadowych mogą być realizowane również dachy płaskie (z uwagi na jego położenie i dopuszczoną funkcję usługową), wobec czego ustalenia w zakresie kolorystyki dachów mogą nie mieć zastosowania.  
Ww. uwaga została **przyjęta w części** dotyczącej wykluczenia betonu elewacyjnego oraz zawężenia zakresu dopuszczonej w planie kolorystyki elewacji poprzez wykreślenie barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami 1000, 1002, 7047.
8. Uwaga, o której mowa w § 1 pkt 1 lit. h Zarządzenia, została **przyjęta**, w związku z czym uzupełnia się zapisy w zakresie zakazu realizacji ogrodzeń z blachy o wykluczenie lokalizacji od strony dróg stanowiących układ komunikacyjny osiedla, oznaczonych na rysunku planu, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ogrodzeń:
  - z prefabrykowanych przęseł betonowych,
  - o wysokości większej niż 1,50 m.
9. Uwaga, o której mowa w § 1 pkt 1 lit. i Zarządzenia, została **odrzucona**, ze względu na brak możliwości wprowadzenia zapisu o „konieczności nawiązania nowej zabudowy do istniejącej na osiedlu Z-1, ale tej z pierwszego okresu zabudowy”. Zgodnie z obowiązującymi przepisami w planie miejscowym określa się konkretne wartości parametrów i wskaźników urbanistycznych, nakazy, zakazy, dopuszczenia, ograniczenia i zasady. Zapisy planu nie mogą zatem pozostawiać dowolności w ich interpretacji, co miałyby miejsce w przypadku uzupełnienia projektu uchwały o zaproponowaną regulację. Pojęcie „nawiązanie” nie jest precyzyjne i jednoznaczne, a przez to może być w różny sposób rozumiane.
10. Uwaga, o której mowa w § 1 pkt 2 lit. a Zarządzenia, została **odrzucona** ze względu na fakt, iż wartość wskaźnika określającego maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, ustalona dla terenu

oznaczonego symbolem 1MNU/U o powierzchni około 4 700 m<sup>2</sup> na poziomie 25%, umożliwia zrealizowanie budynków o łącznej powierzchni zabudowy około 1 175 m<sup>2</sup>. W ocenie organu jest to powierzchnia optymalna z uwagi na kontekst przestrzenny, tzn. najbliższe otoczenie, które tworzy zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny zieleni urządzonej oraz tereny sportu i rekreacji.

Wskazane przez Uwagodawcę porównanie ww. wartości wskaźnika urbanistycznego do odpowiednich wartości ustalonych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (30%, 35%, 47%), nie ma merytorycznego uzasadnienia, ponieważ trzeba je za każdym razem odnieść do faktycznych możliwości zagospodarowania pojedynczych nieruchomości. Dla przykładu należy wskazać, że największa powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu na terenach wymienionych przez Uwagodawcę wynosi około 107 m<sup>2</sup> i dotyczy działki budowlanej o powierzchni około 230 m<sup>2</sup> (teren oznaczony symbolem 19MN).

Wyliczenia wartości wskaźników dla terenu kościoła oraz zabudowy wielorodzinnej, przywołane w uzasadnieniu Uwagodawcy, zostały oparte na szczegółowej analizie stanu istniejącego. Kompozycja urbanistyczna osiedla pod tym względem jest bardzo czytelna: wokół centralnego placu zlokalizowany jest wskazany obiekt usługowy o charakterze dominanty architektonicznej i wysokościowej oraz pierzeja zwartej zabudowy mieszkaniowej. W dalszej części zespołu pojawiają się tereny zabudowy jednorodzinnej o mniejszej intensywności zabudowy (na północ) oraz tereny zielone (na południe).

Wartość wskaźnika dla terenu oznaczonego symbolem 1U ustalono na poziomie 45% w celu umożliwienia realizacji nowej zabudowy usługowej lub rozbudowy istniejącego budynku. Jest to podyktowane jego lokalizacją, ponieważ teren ten oddziela zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od ul. Beskidzkiej – elementu głównego układu komunikacyjnego miasta i źródła uciążliwości. Takie działanie może służyć m.in. minimalizowaniu ich wpływu ze względu na to, że będzie rodzajem „parawanu” o funkcji izolacji akustycznej i wizualnej, o czym wspomniano w pkt 1 niniejszego uzasadnienia.

11. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 2 lit. b** Zarządzenia została **odrzucona**, gdyż ustalona w planie wartość wskaźnika określającego udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na poziomie 35 % jest w ocenie organu optymalna z uwagi na kontekst przestrzenny, o którym mowa powyżej. Dodać należy, iż dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej, tzn. terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami 1MN, 2MN, 22MN oraz wskazanego w Uchwale Nr XLIII/885/14 Rady Miasta Tychy z dnia 26 czerwca 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Sikorskiego i Ziemiańskiej w Tychach, wartość przywołanego wskaźnika wynosi 40 lub 45%, a zatem dużo więcej niż na nieruchomości Uwagodawcy.
12. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 2 lit. c** Zarządzenia została **przyjęta**, dlatego wykreślono w § 10 pkt 9 lit. a, czyli wymóg stosowania wyłącznie dachówki jako materiału, z którego wykonane mają być pokrycia dachowe.
13. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 2 lit. d** Zarządzenia, odnosząca się do ograniczenia wielkości powierzchni zabudowy jednego budynku do maksimum 400 m<sup>2</sup>, została **odrzucona**. Kształtowanie ładu przestrzennego na terenie osiedla wymaga wprowadzenia ustaleń w zakresie gabarytów budynków nawiązujących do charakteru otoczenia. Należy nadmienić, iż maksymalna powierzchnia zabudowy jednego, istniejącego budynku zlokalizowanego w zachodniej części osiedla wynosi 367 m<sup>2</sup>, zatem kwestionowane ograniczenie w zaproponowanej w projekcie uchwały formie jest w pełni zasadne.
14. Uwagi, o których mowa w **§ 1 pkt 2 lit. e i f** Zarządzenia zostały **odrzucone**, gdyż w trakcie wyznaczania ustaleń w zakresie przeznaczenia dla działek o numerach

ewidencyjnych 3335/22 i 3340/22 kierowano się zarówno skalą, wielkością planowanych obiektów, jak również charakterem otoczenia, który był już analizowany powyżej.

Ponadto należy wskazać, że dla działki nr 3340/22 wydano decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę domu mieszkalnego jednorodzinne. W ocenie organu taki właśnie sposób użytkowania jest właściwy, ponieważ przedmiotowa parcela posiada dostęp do dróg publicznych wyłącznie poprzez tereny oznaczone symbolami 1KDX i 2KDW. Nie przewiduje się możliwości utworzenia dodatkowego zjazdu z ul. Sikorskiego, a także nie dopuszcza się obsługi obiektów usługowych z wewnętrznego układu drogowego osiedla, ponieważ mogłoby to pogorszyć warunki zamieszkania.

Usunięcie terenu oznaczonego symbolem 22MN i poszerzenie granic terenu oznaczonego symbolem 1MNU/U spowodowałyby to, że działka ewidencyjna nr 3338/22 (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1MN), stanowiąca odrębną nieruchomość, w przypadku zagospodarowania sąsiednich parcel pod usługi, byłaby nimi lub obiektami powiązanymi otoczona nie tylko od strony północnej, ale i zachodniej. Należy równocześnie podkreślić, że teren oznaczony symbolem 22MN stanowi część większego kompleksu mieszkaniowego, który tworzy zabudowa osiedla oraz teren wskazany w Uchwale Nr XLIII/885/14 Rady Miasta Tychy z dnia 26 czerwca 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Sikorskiego i Ziemiańskiej w Tychach.

15. Uwaga, o których mowa w **§ 1 pkt 3 lit. a** Zarządzenia została **odrzucona**. Parametry i wskaźniki urbanistyczne charakteryzujące obecne zagospodarowanie wskazanych nieruchomości oraz usytuowanie istniejących budynków na działkach nie ograniczają ich rozbudowy, ani sytuowania nowych obiektów, w tym garaży. Postulowane zbliżenie linii zabudowy jest również niekorzystne ze względu na to, że droga wewnętrzna oznaczona symbolem 10KDW, jest wąska i nie spełnia parametrów właściwych dla dróg publicznych, w tym dróg najniższej klasy, a obsługuje jednocześnie zabudowę wielorodzinną.
16. Uwagi, o których mowa w **§ 1 pkt 3 lit. b i c** Zarządzenia zostały **odrzucone**, ponieważ wartości wskaźnika określającego wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla działek ewidencyjnych nr 2951/22, 2952/22 i 2953/22 w stanie obecnym mieszczą się w przedziale 12 – 13%, czyli około połowy maksymalnej wartości dopuszczonej w projekcie planu. Zaproponowane regulacje pozwalają zatem na uzupełnienie zagospodarowania każdej nieruchomości o różne obiekty budowlane związane z funkcją mieszkaniową, np. o garaże lub budynki gospodarcze. Z tego powodu propozycja zwiększania wartości przedmiotowego wskaźnika jest nieuzasadniona.