ZARZĄDZENIE NR 0050/396/14

PREZYDENTA MIASTA TYCHY

z dnia 3 grudnia 2014 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru centrum Miasta Tychy – etap pierwszy

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. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.),

zarządza się, co następuje:

§ 1

Po rozpatrzeniu uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 30 września 2014 r. do 29 października 2014 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru centrum Miasta Tychy – etap pierwszy, postanawiam:

1) uwagę, złożoną w dniu 3 listopada 2014 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 30 października 2014 r.), dotyczącą działki ewidencyjnej nr 3351/58, o nie ustalanie *„linii zabudowy od strony ciągu pieszego łączącego tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ i 4KDW na działce o nr 3351/58. W uzasadnieniu do wniesionej uwagi przedstawiam następujące argumenty:*
   1. Nie ma podstaw prawnych do ustalania linii zabudowy od terenów innych niż tereny dróg publicznych.
   2. Dla przedmiotowej działki o nr 3351\58 została wydana decyzja ustalająca warunki zabudowy o nr 360\2014r. z dnia 14.10.2014r. (GWA 6730. 137.2013.HT. MW.) w której zgodnie z pkt II i 2 - oraz wg załącznika mapowego - wyznaczono linie zabudowy jedynie od ul. Dmowskiego.
   3. Z uwagi na małą powierzchnie działki wynoszącą 213 m2 ustalenie takie stanowi istotne ograniczenie w zagospodarowaniu tej działki bezpośrednio rzutując na jej funkcjonalne i ekonomiczne wykorzystanie co w świetle posiadanej (cytowanej) decyzji o warunkach zabudowy wydanej przez ten sam organ który sporządził projekt planu zagospodarowania przestrzennego daje podstawę- zgodnie z art. 36 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - do wystąpienia o roszczenia." – **odrzucić w części**;

2) uwagi, złożone w dniu 12 listopada 2014 r. przez ELMAX spółkę jawną (pismo z dnia 7 listopada 2014 r.), dotyczące terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9U oraz działki ewidencyjnej nr 2151/110, o treści:
   a) *„1. Granice mojego terenu zostały niepoprawnie oznaczone. W załączniku zaznaczone zostało nieprawidłowe miejsce oraz działki należące również do terenu z oznaczeniem 9U. Proszę o skorygowanie granic."* – **przyjąć**,
   b) *„2. W związku z tym iż §9 pkt. 12 nakazuje magazynowanie i gromadzenie towarów, materiałów surowców w budynkach zwracam się z prośną o zwiększenie parametru wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej określonego w §9 pkt.5 na 50% do wartości 60%. Jednocześnie proszę o zmniejszenie parametru udziału powierzchni biologicznie czynnej określonej w §9 pkt. 7 na min.15% do wartości min.10%.*
   Prośbę swoją motywuję tym, abyśmy jako firma nastawiona na rozwój a jednocześnie chcąca funkcjonować zgodnie z obowiązującymi przepisami nie zostali ograniczeni

w przyszłościowej rozbudowie a co za tym idzie nie mogli spełnić warunku przechowywania towarów w budynkach." – **odrzucić w części**,

c) *„3. Proszę o zmianę parametru wysokości zabudowy odnoszącego się do wysokości minimalnej budynku określonego w §9 pkt.9 f na min. 8m do poziomu min. 4m. Prośbę swoją motywuję tym iż planujemy na terenie wybudować pomieszczenia garażowe i wiatę dla samochodów firmowych których wysokość 8m była by po pierwsze bardzo nieekonomiczna i jednocześnie nie ekologiczna, gdyż ogrzewalibyśmy bardzo dużą nieużywaną kubaturę."* – **przyjąć;**

3) uwagi, złożone w dniu 10 listopada 2014 r. przez TUP Property S.A. (pismo z dnia 6 listopada 2014 r.), dotyczące działek ewidencyjnych nr: 3418/85, 3425/85, 3442/85, o treści:

a) *„1. Dla terenów 1UC, 2UC i 3UC wnioskuje się o dopuszczenie lokalizacji lokali mieszkalnych powyżej trzeciej kondygnacji użytkowej, analogicznie jak dla terenu 5UC w przedstawionym projekcie planu;"* – **przyjąć**,

b) *„2. Dla terenów 1UC, 2UC, 3UC wnioskuje się o zmianę dopuszczalnej wysokości zabudowy analogicznie jak dla terenu 5UC w przedstawionym projekcie planu. Wnioskuje się o dopuszczenie na terenach 1UC, 2UC, 3UC zabudowy o wysokości do 45m (analogicznie jak strefa spw1 na terenie 5UC). Wnioskuje się o wprowadzenie w północno-zachodnim narożniku terenu 2UC strefy podwyższenia wysokości spw2 z dopuszczeniem zabudowy do maks. 65m (analogicznie jak na terenie 5UC)"* – **odrzucić w części**,

c) *„3. Dla terenów 1UC, 2UC i 3UC wnioskuje się o zwiększenie dopuszczalnej intensywności zabudowy terenu, analogicznie jak dla terenu 5UC w przedstawionym projekcie planu (7,0)."* – **odrzucić w części**;

4) uwagi złożone w dniu 12 listopada 2014 r. przez Polski Klub Ekologiczny Koło w Tychach (pismo z dnia 10 listopada 2014 r.), dotyczące:

a) zakwestionowania *„ustalenia przyjęte w projekcie w/w , a dotyczące zlokalizowania drogi dojazdowej oznaczonej 1KDL w miejscu, gdzie od początku istnienia planu miasta Tychy teren ten jest wyznaczony jako „ Oś Zielona"- element kompozycji urbanistycznej"* – **odrzucić w części**,

b) „*błędem jest też zaprojektowanie ronda komunikacyjnego na skrzyżowaniu al. Jana Pawła II z <<Osią Zieloną>> i przeprowadzenie komunikacji kołowej aż z ul. Darwina nad wykopem. Jest to rozwiązanie wybitnie nieekonomiczne i złe z uwagi na bardzo dużą różnicę poziomów. Jednocześnie błędem jest przeprowadzanie ruchu kołowego na całej długości <<Osi Zielonej*" – **odrzucić**,

c) *„Dodatkowa uwaga na temat prywatnej własności działki wchodzącej na teren „Osi Zielonej" : ten fragment działki może być wymieniony (wynegocjowany) na fragment terenów należących do skarbu państwa po przeciwnej stronie działki (5UC) ."* – **odrzucić**;

5) uwagi złożone w dniu 12 listopada 2014 r. przez Tyską Spółdzielnię Mieszkaniową Oskard (pismo z dnia 12 listopada 2014 r.), o treści:

a) *„a) w zakresie działki nr 5153/58, oznaczonej w projekcie planu symbolem 2 MW, wnioskujemy o dopuszczenie lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych zarówno na gruncie, jak i na całej wysokości budynku, o powierzchni do 170,0 m² na budynku mieszkalnym oraz o powierzchni do 6 m² dla urządzeń reklamowych na gruncie. Ponadto wnioskujemy o dopuszczenie usług społecznych na drugiej kondygnacji nadziemnej budynku przy ul. Nałkowskiej 13-17;"* – **odrzucić w części**,

b) *„b) w zakresie działki nr 5027/58, oznaczonej w projekcie planu symbolem 3 MW, wnioskujemy o dopuszczenie lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych zarówno na gruncie, jak i na całej wysokości budynku, o powierzchni do 170,0 m² na budynku mieszkalnym oraz o powierzchni do 6 m² dla urządzeń reklamowych na gruncie;"* – **odrzucić w części**,

c) *„c) w zakresie działki nr 5026/58, oznaczonej w projekcie planu symbolem 4 KDW, wnioskujemy o dopuszczenie szerokości w liniach rozgraniczających do stanu istniejącego, tj. min. 7 m;”* – **odrzucić**,
d) *„d) w zakresie działki nr 4351/58, oznaczonej w projekcie planu symbolem 3 ZP, wnioskujemy o dopuszczenie lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych na gruncie o powierzchni do 6 m²;”* – **odrzucić**,
e) *„e) w zakresie działki nr 4626/85, oznaczonej w projekcie planu symbolem 4 MW, wnioskujemy o dopuszczenie lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych zarówno na gruncie, jak i na całej wysokości budynku. o powierzchni do 170,0 m² na budynku mieszkalnym oraz o powierzchni do 6 m² dla urządzeń reklamowych na gruncie;”* – **odrzucić w części**,
f) *„f) w zakresie działki nr 5127/85, oznaczonej w projekcie planu symbolem 2 KS, wnioskujemy o rozszerzenie katalogu usług o usługi z zakresu: administracji, projektowania, finansów, ubezpieczeń, obsługi rynku nieruchomości, usługi biurowe, usługi społeczne oraz usługi zaspokajania potrzeb ludności typu: szewc, fotograf, fryzjer, krawiec, itp. Ponadto wnioskujemy o dopuszczenie lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych na całej wysokości budynku, o powierzchni do 20,0 m²;”* – **odrzucić w części**,
g) *„g) w zakresie działki nr 2266/83, oznaczonej w projekcie planu symbolem 6 MW oraz 5 ZP, wnioskujemy o dopuszczenie lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych zarówno na gruncie, jak i na całej wysokości budynku , o powierzchni do 170,0 m² na budynku mieszkalnym oraz o powierzchni do 6 m² dla urządzeń reklamowych na gruncie;”* – **odrzucić w części**,
h) *„h) w zakresie działki nr 1416/83, oznaczonej w projekcie planu symbolem 12 U, wnioskujemy o dopuszczenie lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych zarówno na gruncie, jak i na całej wysokości budynku, o powierzchni do 20,0 m² na budynku usługowo-handlowym oraz o powierzchni do 6 m² dla urządzeń reklamowych na gruncie;”* – **odrzucić**,
i) *„i) w zakresie działki nr 2269/83, oznaczonej w projekcie planu symbolem 6 MW, wnioskujemy o dopuszczenie lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych na gruncie, o powierzchni do 6 m²;”* – **odrzucić w części**,
j) *„j) w zakresie działki nr 2265/83, oznaczonej w projekcie planu symbolem 7 MW, wnioskujemy o dopuszczenie lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych zarówno na gruncie, jak i na całej wysokości budynku, o powierzchni do 170,0 m² na budynku mieszkalnym oraz o powierzchni do 6 m² dla urządzeń reklamowych na gruncie;”* – **odrzucić w części**,
k) *„k) w zakresie działki m 1440/83, oznaczonej w projekcie planu symbolem 5 MW, wnioskujemy o dopuszczenie lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych zarówno na gruncie, jak i na całej wysokości budynku, o powierzchni do 170,0 m² na budynku mieszkalnym oraz o powierzchni do 6 m² dla urządzeń reklamowych na gruncie;”* – **odrzucić w części**,
l) *„l) w zakresie działki nr 1999/143 oraz 1997 /142, oznaczonej w projekcie planu symbolem 10U, wnioskujemy o dopuszczenie stosowania dla elewacji budynków w zakresie materiałów, również blachy. Ponadto wnioskujemy o dopuszczenie lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych zarówno na gruncie, jak i na całej wysokości budynku, o powierzchni do 20,0 m² na budynku handlowo-usługowym oraz o powierzchni do 6 m² dla urządzeń reklamowych na gruncie;”* – **odrzucić w części**,
m) *„m) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami 2 MW, 3 MW, 4 MW, 5 MW, 6 MW, 7 MW wnioskujemy o rozszerzenie katalogu usług o usługi z zakresu: gastronomii, zaspokajania potrzeb ludności, typu: szewc, fotograf, fryzjer, krawiec oraz pod urządzenia infrastruktury teletechnicznej.”* – **odrzucić w części**;

6) uwagi nadane pocztą w dniu 12 listopada 2014 r. przez Grand Motors Sp. z o.o. i osobę fizyczną (pismo z dnia 12 listopada 2014 r.), o treści:
   a) *„1. ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy dla działek położonych wzdłuż al. Jana Pawła II (w szczególności na odcinku przy działce nr 3580/85) w odległość 6 metrów od zewnętrznej krawędzi jezdni oraz wprowadzenie zapisu przyznającego prawo do utrzymania linii zabudowy na wyższych kondygnacjach w granicach istniejących naniesień budowlanych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt II.2. decyzji o warunkach zabudowy nr 409/2012 z dnia 14 listopada 2012 roku przeniesionej na rzecz inwestora decyzją nr 317 /2013, ponieważ odmienne zapisy projektu miejscowego planu wykluczają możliwość wykorzystania istniejących już na nieruchomości naniesień budowlanych;”* – **odrzucić**,
   b) *„2. obniżenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla obu działek (nr 3580/85 oraz 3430/85) do wysokości min. 1 % - zgodnie z pkt II.3. decyzji ustalającej warunki zabudowy nr 409/ 2012 z dnia 14.11.2012 r. oraz pkt II.3. i decyzji ustalającej warunki zabudowy nr 355/ 2013 z dnia 10.12.2013 r. wydanej na rzecz przedmiotowych nieruchomości:”* – **odrzucić w części**,
   c) *„3. ustalenie większego wskaźnika intensywności zabudowy dla działki nr 3580 / 85 oraz dla działki 3430 / 85 na takim samym poziomie jak dla nieruchomości sąsiednich, tj. minimum 7,0, w związku z koniecznością utrzymania w projekcie budowlanym parametrów inwestycji określonych w ww. decyzjach o warunkach zabudowy;”* – **odrzucić w części**,
   d) *„4. zwiększenie powierzchni zabudowy na działce nr 3430/85 do 87 % zgodnie z treścią pkt II.3 decyzji o warunkach zabudowy z dnia 10.12.2013 r.;”* – **przyjąć,**
   e) *„5. uwzględnienie zapisów decyzji o warunkach zabudowy z dnia 10.12.2013 r. w treści miejscowego planu poprzez rezygnację z wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi wewnętrznej o symbolu 5KDW przy działce nr 3430/85 oraz poprzez rezygnację z planowanej drogi na odcinku przebiegającym wzdłuż działki nr 3430/ 85, z uwagi na fakt, iż wyznaczona linia zabudowy koliduje z wykonanym projektem budowlanym opracowanym w oparciu o wydaną ww. decyzję o warunkach zabudowy;”* – **odrzucić w części**,
   f) *„6. wprowadzenie zapisu umożliwiającego zagospodarowanie terenu w pasie Al. Jana Pawła II (1KDG) poprzez utworzenie miejsc parkingowych, zgodnie z wydaną na ten cel decyzją ustalającą warunki zabudowy;”* – **przyjąć**,
   g) *„7. rezygnację z tworzenia obszaru oznaczonego symbolem 5 KDW na odcinku obejmującym działkę 3430/85 a równoległym do granicy obszaru oznaczonego symbolem 3U, gdyż zapewnienie komunikacji dla pojazdów samochodowych od tej strony nie jest potrzebne ze względu na skomunikowanie działek przyległych do ww. odcinka planowanej drogi poprzez istniejący tunel (symbol 2 KDW w projekcie miejscowego planu); alternatywnie - wprowadzenie na tym obszarze jedynie ruchu pieszego w celu połączenia planowanego traktu komunikacyjnego określonego symbol SKP (rozciągającego się od ul. Dmowskiego w kierunku projektowanej drogi o symbolu 1 KDL) o szerokości nie większej jak 4 m w przyziemiu działki, licząc od granicy terenu określonego symbolem 3UC ;”* – **odrzucić**,
   h) *„8. połączenie obszarów oznaczonych symbolem 5 KDW oraz 3 KDW w kierunku północ - południe, celem utworzenia traktu pieszo-jezdnego (ewentualnie, tylko pieszego) łączącego al. Jana Pawła II i ul. Nałkowską;”* – **przyjąć**,
   i) *„9. wyznaczenie obszaru przeznaczonego pod utworzenie ogólnodostępnego parkingu dla klientów obiektów handlowych funkcjonujących w obrębie istniejącego centrum w tym planowanych budynków na działce nr 3580/ 85 i 3430/85, ze względu na istniejącą w tym obszarze zabudowę zajmującą większość powierzchni poszczególnych nieruchomości i tym samym nie pozwalającą na utworzenie na tej samej działce miejsc parkingowych;”* – **odrzucić**,
   j) *„10. zmianę przeznaczenia obszaru oznaczonego symbolem 4 UC poprzez wprowadzenie obowiązku utrzymania na tym terenie funkcji parkingowej, z uwagi na fakt, iż wprowadzenie dla ww. terenu funkcji usługowej uniemożliwi zapewnienie*

odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w stosunku do istniejącej i planowanej zabudowy;” – **odrzucić w części**,

k) *„11. wprowadzenie obowiązku utworzenia ogólnodostępnych miejsc parkingowych na obszarze oznaczonym symbolem KSUC w celu zapewnienia parkingu dla klientów istniejących obiektów handlowych i planowanych na działce nr 3580/85 i 3430/85. Podstawą oczekiwań w ww. zakresie jest zapewnienie władz miasta na etapie sprzedaży m. innymi działek gminnych zabudowanych o nr 3580/85 oraz 3430/85, o przeznaczeniu niezabudowanej działki nr 2385 (obecnie wniesionej aportem do „Śródmieście" Sp. z o. o.) pod funkcję parkingową dla obsługi ww. obiektów;”* – **odrzucić**.

§ 2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Tychy

/-/ mgr inż. Andrzej Dziuba