ZARZĄDZENIE NR 0050/157/15

PREZYDENTA MIASTA TYCHY

z dnia 30 kwietnia 2015 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Jaśkowickiej, Stoczniowców'70 i Bielskiej w Tychach - etap III

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 25 lutego 2015 r. do 26 marca 2015 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Jaśkowickiej, Stoczniowców'70 i Bielskiej w Tychach - etap III, postanawiam uwagi, złożone w dniu 20 marca 2015 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 18 marca 2015 r.), dotyczące działek ewidencyjnych nr 780/95, 3750/93, 3751/93, 3752/93, 3741/93, 3742/93, 3743/93, 2184/95, 2183/95, 3656/95 o treści:

1) dopuszczenie zabudowy szeregowej w § 8 pkt 2 dla terenu oznaczonego symbolem **7MN** – **odrzucić**;
2) dopuszczenie dachów płaskich dla terenów oznaczonych symbolami **7MN** i **8MN (zgodnie z decyzjami o pozwoleniu na budowę)** – **przyjąć ;**
3) określenie wysokości zabudowy do maks. 10 m **(zgodnie z decyzjami ustalającymi warunki zabudowy)** – **odrzucić**;
4) określenie minimalnej powierzchni działek uzyskiwanej w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości dla terenów o symbolach **1MN-10MN** na:
    a) dla zabudowy szeregowej – min. 300 m^2;
    b) dla zabudowy bliźniaczej – min. 450m^2;
    c) dla zabudowy wolnostojącej – min. 600 m^2.

    lub pominięcie określania minimalnej powierzchni działki budowlanej w planie i powołanie definicji działki budowlanej jako takiej, której powierzchnia i wymiary pozwalają na jej racjonalne wykorzystanie – **odrzucić w części**;
5) skorygowanie założeń przyjętych dla drogi oznaczonej w planie jako **3KDD** w zakresie przyjętej szerokości pasa drogowego oraz kategorii drogi do zgodnych z układem drogowym uzgodnionym z MZUiM pismem z dnia 25 maja 2010 r. znak: DDA – 14/316/3481/11/APE, jako układem dróg wewnętrznych zatwierdzonym decyzjami o pozwoleniu na budowę – **przyjąć**.

§ 2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Tychy

/-/ mgr inż. Andrzej Dziuba

Uzasadnienie:

(Zarządzenie Nr 0050/157/15)

1. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 1** Zarządzenia, została **odrzucona**.
   W terenie objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dominuje zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca oraz bliźniacza, a wskaźniki zabudowy oraz intensywności zabudowy odbiegają od parametrów charakterystycznych dla zabudowy szeregowej. Ponadto ustalenia planu są zgodne z pozwoleniem na budowę dla przedmiotowej działki (Decyzja nr 345/2008 dnia 16 czerwca 2008 roku dotycząca zabudowy bliźniaczej).
2. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 2** Zarządzenia, została **przyjęta**.
3. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 3** Zarządzenia, została **odrzucona**.
   Projekt planu jest zgodny z wydanymi decyzjami o pozwoleniu na budowę w zakresie maksymalnych wysokości. Decyzja ustalająca warunki zabudowy z dnia 19 października 2007 roku (nr systemowy: GWA.AB.7331-253/07) na podstawie której została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę z dnia 16 czerwca 2008 roku nr 345/2008, przewiduje wysokość budynków maks. do 10 m. Przy czym w/w decyzja o pozwoleniu na budowę została wydana dla budynków o wysokości 9,03 m i 6,73 m. Inwestycja zlokalizowana jest pomiędzy obiektami o podobnej wysokości w związku z czym uzasadnionym będzie pozostawienie dla terenu **7MN** wysokości budynków mieszkalnych maks. do 9 m. Natomiast kolejna decyzja ustalającą warunki zabudowy nr 174/2010 z dnia 29 kwietnia 2010 r., na podstawie, której została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę nr 388/2011 r. z dnia 8 czerwca 2011r. wprowadza wysokość 9m w związku z czym dla terenu **8MN** pozostawia się wysokość maks. do 9m, uznając, iż stopniowe zmniejszanie wysokości zabudowy w kierunku terenów niezabudowanych jest uzasadnione ze względu na ład przestrzenny.
4. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 4** Zarządzenia, została **odrzucona w części**.
   W projekcie planu nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych. Projekt planu wprowadza zgodnie z art. 102 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dn. 21 sierpnia 1997 (Dz.U.2014, poz. 518), szczegółowe warunki scalenia i podziału nieruchomości, jednakże studium nie wyznacza dla terenu objętego planem obszarów scalenia i podziału nieruchomości. Zgodnie z art. 102 ust 2 właściciele lub użytkownicy wieczyści gruntów mogą wystąpić z wnioskiem o scalenie i podziały. Procedura ta będzie się opierała wówczas na wytycznych zawartych w miejscowym planie. Niemniej jednak w projekcie planu skorygowano przyjęte parametry wielkości działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, na:
   a) dla zabudowy szeregowej – min. 350 m^2;
   b) dla zabudowy bliźniaczej – min. 450m^2;
   c) dla zabudowy wolnostojącej – min. 700 m^2.
5. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 5** Zarządzenia, została **przyjęta**.
   W związku z decyzją o pozwoleniu na budowę nr 345/2008 z dnia 16 czerwca 2008 roku oraz decyzją o pozwoleniu na budowę nr 388/2011 z dnia 8 czerwca 2011 roku wprowadza się w miejsce drogi publicznej **3KDD** o szerokości 10m, w liniach rozgraniczających, drogę wewnętrzną o szerokości 6m, w liniach rozgraniczających.