

## ZARZĄDZENIE NR 0050/81/16

### PREZYDENTA MIASTA TYCHY

z dnia 15 marca 2016 r.

#### w sprawie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach – etap I

Na podstawie art. 30 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2015 poz. 1515 z późn. zm.) oraz art. 17 pkt 12 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015, poz. 199 z późn. zm.),

zarządza się, co następuje:

#### § 1

Po rozpatrzeniu uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 12 stycznia 2016 r. do 9 lutego 2016 r.** projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego dla obszaru położonego w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach – etap I, postanawiam:

- 1) uwagi, złożone w dniu 22 lutego 2016 r. przez osobę prawną (pismo z dnia 18 lutego 2016 r.), odnoszące się do terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem **MN4**, w szczególności do działki ewidencyjnej nr 814/65 dotyczące:
  - a) braku zbieżności granic obszaru oznaczonego w planie jako **MN4** z obrysem jednostki **MJ** ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tychy. W związku z powyższym uwagodawca wnosi o zmianę obszaru objętego etapem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poprzez rozszerzenie go w ten sposób, aby przyjęty obszar oznaczony w planie jako **MN4** pokrywał się z obrysem jednostki **MJ** ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tychy. W szczególności, by wschodnia granica obszaru oznaczonego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako **MN4** była oparta o ulicę Obywatelską, a więc pokrywała się z obszarem oznaczonym jako jednostka **MJ** w studium – **odrzuć**,
  - b) braku zbieżności granic obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z obszarem objętym uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym uwagodawca wnosi o zmianę obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poprzez rozszerzenie go w taki sposób, aby obszar ten pokrywał się z obszarem objętym Uchwałą Rady Miasta Tychy Nr 0150/XXV/561/08 z dnia 27 listopada 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmienionym Uchwałą Rady Miasta Tychy Nr 0150/XXXIV/704/13 z dnia 26 września 2013 roku - **odrzuć**,
  - c) braku zbieżności granic obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z obszarem działki numer 814/65, co może prowadzić do utrudnienia bądź uniemożliwienia realizacji inwestycji, w tym uzyskania dostępu do drogi publicznej. W związku z powyższym uwagodawca wnosi o zmianę obszaru objętego etapem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poprzez rozszerzenie go w ten sposób, aby obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pokrywał się z obszarem działki numer 814/65 - **odrzuć**,

- d) dodania do § 9 następującego punktu: *10a) dla budynków posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie - dopuszczenie przebudowy lub zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę w sposób zgodny z decyzją o warunkach zabudowy, na podstawie której wydano decyzje o pozwoleniu na budowę – odrzucić,*
- e) zmiany § 9 pkt. 2 brzmiącego: „*forma zabudowy wolnostojąca*”, wprowadzając zapis: „*forma zabudowy wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa lub małe domy mieszkalne (do 8 mieszkań w budynku)*” – **przyjąć w części,**
- f) zmiany § 9 pkt. 8 lit. a) brzmiącego: „*geometria dachów budynków mieszkaniowych - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°, z dopuszczeniem innych form geometrii dachów dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku*”, dodając zapis: *z dopuszczeniem dachów płaskich oraz z dopuszczeniem innych form (...) – odrzucić,*
- g) zmiany § 9 poprzez dodanie punktów: 19) usługi społeczne, 20) handel detaliczny, 21) usługi konsumpcyjne, 22) place publiczne 23) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z usługami niepowodującymi uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej: z zakresu wymienionego w pkt 19) - 21), 25) zabudowa zagrodowa, gospodarstwa ogrodnicze, 26) obsługa pasażerskiego transportu zbiorowego, z wyjątkiem zajezdni i baz 27) parkingi i garaże – **odrzucić;**
- h) zmiany § 9 poprzez dodanie punktu: 24) dopuszcza się wydzielanie dodatkowych lokali mieszkalnych w istniejących budynkach jednorodzinnych - **odrzucić.**
- 2) uwagi, złożone w dniu 23 lutego 2016 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 23 lutego 2016 r.), odnoszące się do terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem **MN3** i **MN4**, w szczególności do działek ewidencyjnych nr: 1394/71, 1393/71, 1376/71, 1216/71, 1391/71 dotyczące:
  - a) zmniejszenia odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy ewidencyjnej lasu z 20 m na 12 m - **odrzucić,**
  - b) brak zjazdu z nowo projektowanej drogi **KDL1** na dz. nr 1394/71 - **odrzucić,**
  - c) obniżenia wartości nieruchomości poprzez wprowadzenie drogi **KDL1** – wykup wraz z pasem drogowym terenu przyległego - **odrzucić,**
  - d) zobligowania zakładu energetycznego do skablowania napowietrznej linii średniego napięcia - **odrzucić,**
  - e) przeznaczenia terenu na północ od nowoprojektowanej drogi **KDL1** na tereny mieszkaniowo – usługowe **MU** - **odrzucić,**

## § 2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

z up. Prezydenta Miasta

Zastępca Prezydenta ds. Społecznych

/-/ mgr Daria Szczepańska

## Uzasadnienie:

(Zarządzenie Nr 0050/81/16)

**1. Uwaga, o której mowa w § 1 pkt. 1 lit. a Zarządzenia, została odrzucona.**

Projekt planu miejscowego jest zgodny z kierunkami zagospodarowania przestrzennego przyjętymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy przyjętym Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm. Dokument studium dopuszcza korektę przebiegu układu drogowego osiedla Wilkowyje Południe na dalszych etapach prac analitycznych i realizacyjnych, w tym poprzez opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Rozdział VII pkt. 2.4). W projekcie planu część działki nr 814/65 znajduje się w terenie oznaczonym symbolem 4MN tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, natomiast pozostała część działki nie została objęta I etapem planu miejscowego z uwagi na procedowaną decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla przebudowy ul. Obywatelskiej. W związku ze zmianami projektu przebiegu ul. Obywatelskiej wprowadza się zmianę przebiegu linii rozgraniczających drogi publicznej KDL1 oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych. Zachowanie natomiast odpowiedniej odległości zabudowy od drogi, a zwłaszcza od skrzyżowania na którym będzie się kumulował ruch kołowy i wprowadzenie np. zieleni pomiędzy zabudowę i drogę poprawi jakość środowiska zamieszkania oraz pozwoli na zachowanie standardów akustycznych zwłaszcza, iż tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej podlegają ustaleniom dotyczącym poziomu hałasu w środowisku. Pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a granicą drogi można również wprowadzić miejsca postojowe do obsługi terenów zabudowy oraz drogi serwisowe niezbędne dla obsługi komunikacyjnej powstającej zabudowy. Na terenach, na których nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sposób zagospodarowania określa się na podstawie decyzji administracyjnej o warunkach zabudowy.

Ponadto stwierdza się, że obejmując projektem planu tylko część obszaru wyznaczonego w studium nie narusza się ustaleń tego dokumentu, ani żadnego z przepisów prawa. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi jedynie, w art. 14 ust. 3, że plan miejscowy, w wyniku którego następuje zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (w trybie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych) sporządza się dla całego obszaru wyznaczonego w studium. W przedmiotowym projekcie nie doszło do zmiany przeznaczenia terenów w rozumieniu ww. przepisów.

**2. Uwaga, o której mowa w § 1 pkt 1 lit. b Zarządzenia, została odrzucona.**

Dopuszczenie etapowego sporządzania planów potwierdza stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego zawarte w orzeczeniu o sygnaturze II OSK 1086/07, którego teza brzmi następująco *„Z zasady władztwa planistycznego gminy wprowadzić można dyrektywę dla wykładni przepisów prawnych dotyczących pozycji gminy i roli jej organów w procesie planistycznym. Jeśli zatem ustawa nie zakazuje etapowego sporządzania częściowych planów miejscowych w granicach objętych uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu to należy zakładać domniemanie właściwości rady gminy w tym zakresie.”*

Kwestionowany projekt uchwały w sprawie planu miejscowego został sporządzony dla terenu, który w całości został objęty uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach (Uchwała Nr 0150/XXV/561/08 z dnia 27 listopada 2008 roku, zmieniona Uchwałą Nr 0150/XXXIV/704/13 z dnia 26 września 2013 roku) i stanowi etap I prac planistycznych.

Pozostały obszar objęty uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego zostanie objęty planami miejscowymi sporządzanymi w kolejnych etapach prac planistycznych. Praktyka sporządzania planów miejscowych etapami nie stanowi naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego, jest powszechnie przyjęta i nie kwestionowana przez organy nadzoru.

**3. Uwaga, o której mowa w § 1 pkt 1 lit. c Zarządzenia, została odrzucona.**

Rysunek projektu planu uwzględnia zakres przestrzenny inwestycji dla działki budowlanej nr 814/65, dla której obowiązuje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę. Zjazd z drogi publicznej został wyznaczony na podstawie odrębnej decyzji administracyjnej - pozwolenia na zjazd z ul. Obywatelskiej w odpowiedniej odległości od projektowanego skrzyżowania. W związku z powyższym dostęp do drogi publicznej jest zapewniony, a ustalenia projektu planu nie skomplikują dalszych działań inwestycyjnych. Pomędzy nieprzekraczalną linią zabudową wyznaczoną w projekcie planu, skorygowaną w związku z uwzględnieniem zmian wynikających z nowego projektu ul. Obywatelskiej, a granicą drogi można wprowadzić miejsca postojowe dla obsługi terenów zabudowy, drogi wewnętrzne niezbędne do obsługi komunikacyjnej powstającej zabudowy oraz zieleni, która pozwoli na zachowanie dystansu przestrzennego i izolacji wizualnej od ul. Obywatelskiej oraz akustycznych standardów wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.

**4. Uwaga, o której mowa w § 1 pkt 1 lit. d Zarządzenia, została odrzucona.**

Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015, poz. 199 z późn. zm.), organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie jeżeli, dla terenu dla którego uchwalono plan miejscowy, ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Decyzja ustala warunki zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego. Jeżeli natomiast plan miejscowy obowiązuje, pozwolenie na budowę wydaje się w oparciu o ten plan. W związku z powyższym wprowadzenie w planie miejscowym przepisów odwołujących się do decyzji o warunkach zabudowy naruszałoby przepisy prawa powszechnie obowiązujące.

Ponadto stwierdza się, iż w projekcie planu w §9 pkt 10 lit. c wprowadzono zapisy dopuszczające dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:

- a) któregokolwiek z warunków określonych w pkt. 1-9 – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
- b) warunku, o którym mowa w pkt 3 - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
- c) warunku, o którym mowa w pkt 8 - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

**5. Uwaga, o której mowa w § 1 pkt 1 lit. e Zarządzenia, została przyjęta w części.**

Rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej w południowej części osiedla Wilkowyje zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy należy kształtować wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej w obrębie wyznaczonych obszarów MJ i MU, czego nie można pogodzić z małymi domami mieszkalnymi (8 mieszkań w budynku). Nie stanowią one bowiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Natomiast forma szeregowa budynków jest adekwatna dla terenów stref śródmiejskiej i nie powinna być lokalizowana w terenach o mniejszej intensywności zabudowy.

Charakter istniejącej zabudowy południowej osiedla Wilkowyje oraz lokalizacja terenów (tj. bezpośrednie sąsiedztwo kompleksu leśnego) predysponuje ten teren

do zainwestowania formami dostosowanymi do zabudowy istniejącej i jednocześnie ustaleń studium w tym zakresie.

W planie miejscowym, na rysunku planu wyznaczono tereny o symbolu MN4 zlokalizowane bezpośrednio przy ścianie lasu z dopuszczeniem jedynie formy wolnostojącej budynków. Pozostałe tereny oznaczone symbolami MN1 - MN3 posiadają dodatkowo dopuszczenie bliźniaczej formy zabudowy. Ustalenia wprowadzone do projektu planu są celowe i mają za zadanie kształtowanie zabudowy o charakterze podmiejskim i obniżenie jej intensywności pomiędzy nowoprojektowaną drogą KDL1 i granicą lasu. W wyniku częściowego uwzględnienia uwagi dla fragmentu terenu o symbolu MN4, w granicach działki nr 814/65, zostanie dopuszczona zabudowa bliźniacza.

**6. Uwaga, o której mowa w § 1 pkt 1 lit. f Zarządzenia, została odrzucona.**

W obszarze opracowania planu oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie, w wyniku analiz geometrii dachów stwierdzono przewagę dachów dwuspadowych i wielospadowych. Tylko znikomy procent budynków posiada w tym rejonie miasta dachy płaskie. Ponadto dachy dwuspadowe i wielospadowe są preferowane przez mieszkańców Tychów w osiedlach podmiejskich gdzie dominuje zabudowa jednorodzinna (co wynika z analizy treści składanych wniosków o warunki zabudowy). W związku z powyższym w celu kontynuacji kształtowania geometrii dachów w tym rejonie w projekcie planu wprowadzono geometrie dachów w nawiązaniu do tendencji dla nowych realizacji. Plan miejscowy zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Założeniem planu było, aby niezainwestowana jeszcze część terenu o symbolu MN4 kształtowana była z zachowaniem jednorodnego charakteru zabudowy w tym odpowiedniej dla całego obszaru geometrii dachów budynków. Dopuszczenie różnych form w zakresie geometrii dachu na jednym terenie nie wpływa korzystnie na kształtowanie ładu przestrzennego.

**7. Uwaga, o której mowa w § 1 pkt 1 lit. g Zarządzenia, została odrzucona.**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy w §1 pkt. 4, ppkt 4.1 wprowadza wytyczne dotyczące ustaleń przeznaczeń i zasad zagospodarowania terenów, wskazując jednocześnie, że w miejscowym planie należy określić, które z podstawowych i dopuszczalnych kierunków przeznaczenia terenów określonych w studium mogą być realizowane w jego obrębie. W projekcie planu wprowadzono przeznaczenia dla terenów, mając na uwadze istniejące uwarunkowania a także nie naruszając ustaleń studium. Studium ma charakter ogólny i kierunkowy, a jego celem jest określanie polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania. W studium wyznacza się obszary o różnych kierunkach zagospodarowania w skali całego miasta. Natomiast podstawowym celem planu miejscowego jest ustalanie przeznaczenia konkretnych terenów oraz określenie ich zagospodarowania i warunków zabudowy, w sposób szczegółowy z uwzględnieniem uwarunkowań występujących w konkretnej lokalizacji. Wprowadzenie szerokiego wachlarza funkcji proponowanego w uwadze może spowodować szereg konfliktów przestrzennych. Jednocześnie:

- w obszarze planu brak zabudowy zagrodowej i gospodarstw ogrodniczych w stanie istniejącym, a właściciele pozostałych niezainwestowanych działek budowlanych nie składali wniosków i uwag w tym zakresie,
- w sąsiedztwie obszaru opracowania planu znajdują się usługi, w tym usługi oświaty, a w terenach zabudowy jednorodzinnej w wydzielonych lokalach użytkowych o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku można realizować funkcje usługowe,

–projekt planu dopuszcza w każdym terenie MN parkingi terenowe, garaże wolnostojące i wbudowane (§ 5 pkt. 8 i § 17 ust. 5), nie zakazuje również realizacji przystanków autobusowych oraz placów w terenach zabudowy mieszkaniowej przy zachowaniu powierzchni biologicznie czynnej ustalonej w planie.

**8. Uwaga, o której mowa w § 1 pkt 1 lit. h Zarządzenia, została odrzucona.**

Działka nr 814/65 została objęta w projekcie planu ustaleniem MN4 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – zgodnie z obowiązującym studium (teren MJ - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bez możliwości dopuszczenia zabudowy wielorodzinnej).

Zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane (Dz.U. 2013, poz. 1409) budynek jednorodzinny to „*budynek wolnostojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku*”. W związku z tym dopuszczenie większej liczby lokali mieszkalnych w budynku powoduje, że budynek w myśl przepisów prawa przestaje być budynkiem jednorodzinny, a staje się budynkiem wielorodzinnym.

**9. Uwaga, o której mowa w § 1 pkt 2 lit. a Zarządzenia, została odrzucona.**

Zgodnie z § 271 ust. 1, 2, 8. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2015 nr 0 poz. 1422), najmniejsza odległość budynków od granicy lasu to 12 m. Intencją ustawodawcy jest zabezpieczenie przeciwpożarowe zarówno lasu, jak i budynku. Jednakże jest to odległość minimalna, a więc wprowadzenie większej odległości nie łamie przepisów prawa. Wprowadzona nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20 m od działki ewidencyjnej zwiększa zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków i lasu, zwłaszcza, iż na terenach leśnych nie wprowadzono strefy ekotonowej, której jednym z zadań jest również ograniczanie rozprzestrzeniania się ognia.

**10. Uwaga, o której mowa w § 1 pkt 2 lit. b Zarządzenia, została odrzucona.**

Uwaga jest bezzasadna i nie dotyczy ustaleń projektu planu. Pozwolenie na zjazd z drogi publicznej należy uzyskać u zarządcy drogi przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

**11. Uwaga, o której mowa w § 1 pkt 2 lit. c Zarządzenia, została odrzucona.**

Uwaga bezzasadna nie dotyczy ustaleń projektu planu. Wykup lub wypłata odszkodowania nastąpi na wniosek właściciela po przeanalizowaniu jego zasadności oraz istniejących uwarunkowań. Niemniej jednak w celu umożliwienia lepszego zagospodarowania części nieruchomości uwagodawców, położonej po północnej części planowanej drogi KDL1, w projekcie planu skorygowano przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy.

**12. Uwaga, o której mowa w § 1 pkt 2 lit. d Zarządzenia, została odrzucona.**

Plan miejscowy dopuszcza realizację infrastruktury technicznej w tym obiektów liniowych podziemnych oraz przebudowę i korektę przebiegu sieci energetycznych. Zobligowanie zarządcy infrastruktury do likwidacji napowietrznych linii energetycznych wykracza poza ustawowy zakres ustaleń jakie może zawierać plan miejscowy.

**13. Uwaga, o której mowa w § 1 pkt 2 lit. e Zarządzenia, została odrzucona.**

Projekt planu zakłada w obszarze objętym I etapem realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza tym samym zgodnie z definicją budynku mieszkaniowego jednorodzinnego zawartą w Prawie Budowlanym (art. 3 pkt. 2a - Dz.U. 2013, poz. 1409) wydzielenie lokalu użytkowego o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego, co pozwoli na realizację usług podstawowych w obszarach MN1 - MN3.