ZARZĄDZENIE NR 0050/ 95/ 12

PREZYDENTA MIASTA TYCHY

z dnia 20 marca 2012 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Jaroszowickiej i Długiej w Tychach

Na podstawie art. 30 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2001 Nr 142 poz. 1591 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 do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 17 stycznia 2012 r. do 15 lutego 2012 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Jaroszowickiej i Długiej w Tychach, zwanego dalej planem, postanawiam:

1) uwagi, złożone w dniu 19 stycznia 2012 r. (pismem z dnia: 17 stycznia 2012 r.) przez osobę fizyczną, o wprowadzenie następujących korekt:
   a) dla drogi oznaczonej symbolem 7KDL:
      - „wykreślenie z przekroju ścieżki rowerowej i dodanie obustronnych pasów rowerowymi w jezdni” – **odrzucić**,
      - „określenie w przekroju maksymalnej szerokości jezdni na 2x2,75 m (pasy dla pojazdów silnikowych) + 2x1,5 m (pasy rowerowe)” – **odrzucić**,
   b) dla dróg oznaczonych symbolami 7KDL, 8KDW, 9KDW i 10 KDW:
      - „wprowadzenie nakazu stosowania rozwiązań technicznych i architektonicznych stosownych dla obszaru uspokojonego ruchu tj. wyniesionych przejść dla pieszych, wyniesionych tarcz skrzyżowań, minimalnych promieni zakrętów na skrzyżowaniach” – **odrzucić**,
      - „wprowadzenie nakazu, w przypadku użycia kostki brukowej, stosowania stonowanych kolorów nawierzchni, z wyjątkiem dla oznaczania linii” – **odrzucić**,
      - „wprowadzenie zakazu wyróżniania kolorem czy rodzajem nawierzchni oraz obniżania niwelety chodnika na części służących za wjazd na posesje” – **odrzucić**,

   dokonując jednocześnie zmian w projekcie planu w taki sposób, żeby możliwa była realizacja zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 7KDL zarówno w formie wskazanej przez wnioskodawcę, jak i w formie określonej w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu;
2) uwagę, złożoną w dniu 31 stycznia 2012 r. przez trzy osoby fizyczne, „o korektę przebiegu planowanej drogi publicznej położonej na terenie oznaczonym symbolem 7KDL na działce nr 46 i 176/47 zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym, tzn. o odsunięcie zachodniej linii rozgraniczającej terenu jak najbliżej punktu, w którym spotykają się granice działek: 176/47, 634/42 oraz 645/26” – **przyjąć**;
3) uwagi, złożone w dniu 13 lutego 2012 r. (pismem z dnia 8 lutego 2012 r.) przez Radę Osiedla Jaroszowice – Urbanowice – Wygorzele, o wprowadzenie następujących korekt:

a) w zakresie ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych w planie symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN:
   - zwiększenie minimalnej wielkości powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki dla zabudowy usługowej do 30% w celu jego zrównania z wielkością tego wskaźnika wyznaczonego dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – **przyjąć**,
   - zwiększenie maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy jednego budynku wolnostojącego do 250 m^2, a budynku w zabudowie bliźniaczej do 150 m^2 – **przyjąć**,
   - „dopuszczenie lokalizacji obiektów z blachy, lecz o określonym standardzie oraz kolorystyce przy całkowitym zakazie lokalizowania obiektów wykonanych z blachy ocynkowanej nielakierowanej" – **przyjąć**,
   - „dopuszczenie do budowy w granicy działki budynków gospodarczych oraz garaży wolnostojących" – **przyjąć**,
   - zmniejszenie minimalnej szerokości elewacji budynków lokalizowanych w obowiązującej linii zabudowy, od strony terenu oznaczonego symbolem 7KDL do 10 m – **przyjąć**,

b) w zakresie ustaleń dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, regulacji w zakresie minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:
   - doprecyzowanie, czy do miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „będą wliczane miejsca garażowe oraz teren przed samym garażem" – **przyjąć,**
   - dla biur – zmianę wartości wskaźnika obliczanego w stosunku do ilości osób zatrudnionych na „min. 1 miejsce postojowe na 2 osoby zatrudnione, lecz nie mniej niż 2 miejsce postojowe" – **odrzucić**,
   - dla sklepów bez samoobsługi i aptek – dodanie wskaźnika obliczanego w stosunku do ilości osób zatrudnionych w brzmieniu „min 1 miejsce postojowe na dwie osoby zatrudnione lecz nie mniej niż 3 stanowiska postojowe" – **odrzucić**,
   - dla restauracji – określenie minimalnej ilości miejsc parkingowych w brzmieniu „nie mniej niż 10 stanowisk postojowych" – **odrzucić**,
   - dla barów – określenie minimalnej ilości miejsc parkingowych w brzmieniu „min 5 stanowisk postojowych" – **odrzucić**,
   - dla obiektów sportowych – dodanie wskaźnika dla autobusów w brzmieniu „min 1 stanowisko dla autobusów" oraz określenie minimalnej ilości miejsc parkingowych w brzmieniu „minimum 5 stanowisk na obiekt" – **odrzucić**,
   - „usunięcie lub zmienienie zapisu «*lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe*»", gdyż „zapis ten jest krzywdzący dla posiadaczy ewentualnych budynków mieszkalnych gdzie na nich został narzucony nakaz posiadania min 2 miejsc postojowych na jedno mieszkanie" – **odrzucić**,
   - dla usług pozostałych – usunięcie z wartości wskaźnika nakazu realizacji nie mniej niż jednego miejsca parkingowego – **odrzucić**,
   - uzupełnienie wskaźnika „dla sklepów, aptek, barów, klubów i obiektów sportowych o nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów w ilości minimum 5 stojaków na obiekt" – **przyjąć**,

c) w zakresie ustaleń dotyczących przeznaczenia terenu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych w planie symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN – usunięcie z planu zapisów dopuszczających realizowanie budynków i lokali usługowych służących prowadzeniu działalności gospodarczej o charakterze wskazanym w §9 ust. 3 pkt 6 i 7, tj. sklepów samoobsługowych oraz restauracji i kawiarni, ze względu na ich „uciążliwość dla mieszkańców oraz kłopoty z ewentualnym dojazdem pojazdów ciężkich" – **odrzucić**,

d) w zakresie ustaleń dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – wprowadzenie nakazu budowy oddzielnego odbiornika wód opadowych – **odrzucić**,
e) w zakresie ustaleń dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
   - „zwiększenie powierzchni przeznaczonej dla obiektów usługowych wolnostojących do około 1000 m^2 a do zabudowy bliźniaczej do 500 m^2" – **przyjąć**,
   - „zwiększenie szerokości frontu działki dla zabudowy bliźniaczej do minimum 13,0 m" – **przyjąć**,
f) w zakresie ustaleń dotyczących stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – obniżenie wysokości stawki do 15% z uwagi na „a. brak dróg dojazdowych odpowiadających parametrom dróg klasy Z; b. brak bliskiego sąsiedztwa szkoły; c. bliskie sąsiedztwo drogi S1; d. trudności z dojazdem komunikacją miejską; e. brak dobrze wyposażonego ośrodka zdrowia; f. utrudnienia w ruchu na ulicy Oświęcimskiej, które przedkładają się na problemy z dojazdem do osiedla" – **odrzucić**.

§ 2

Po wprowadzeniu zmian w projekcie planu wynikających z rozpatrzenia uwag, o których mowa w § 1 ponowić procedurę w niezbędnym zakresie.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania**.**

Uzasadnienie:
(Zarządzenie Nr 0050/95/12)

1. Uwagi, o których mowa w **§ 1 pkt 1 lit. a** Zarządzenia, zostały **odrzucone**, ponieważ ograniczenie zasad kształtowania zagospodarowania terenu 7KDL do zaproponowanego przez wnioskodawcę jest nieuzasadnione. Rozstrzygnięcie w tym zakresie nastąpi na etapie sporządzania projektu budowlanego drogi. W projekcie planu zostaną jednak wprowadzone takie zmiany, które pozwolą na realizację zagospodarowania tego terenu zarówno w formie określonej w planie, tzn. jedna jezdnia, dwukierunkowa ścieżka rowerowa, dwustronny chodnik, pas zieleni, a także w formie wskazanej przez wnioskodawcę, gdzie zamiast ścieżki rowerowej wprowadzić można pasy rowerowe znajdujące się po obu stronach jezdni.

   Uwagi, o których mowa w **§ 1 pkt 1 lit. b** Zarządzenia, zostały **odrzucone**, gdyż decyzje o wprowadzeniu rozwiązań technicznych i architektonicznych właściwych dla obszaru ruchu uspokojonego, a także wybór kolorystyki i faktury nawierzchni, zostaną podjęte na etapie opracowywania ww. projektu budowlanego, po dokonaniu wszystkich uzgodnień branżowych oraz przeanalizowaniu uwarunkowań w zakresie ukształtowania terenu.

2. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 2** Zarządzenia, została **przyjęta**, a proponowane zmiany były omówione z wnioskodawcami w trakcie spotkań w dniu 26 stycznia 2012 r. i 31 stycznia 2012 r., oraz wcześniej w trakcie dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 19 stycznia 2012 r.

3. Uwagi, o których mowa w **§ 1 pkt 3 lit. a i e** Zarządzenia, zostały przyjęte, gdyż proponowane zmiany nie ingerują w założenia koncepcji kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ładu przestrzennego na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustalonych w oparciu m.in. o analizę lokalizacji przedmiotowego fragmentu dzielnicy Wygorzele w strukturze miasta, wartości krajobrazu, wielkości parametrów i wskaźników urbanistycznych charakteryzujących obecne zagospodarowanie obszaru objętego granicami sporządzanego planu oraz terenów sąsiednich.

   Uwagi, o których mowa w **§ 1 pkt 3 lit. b tiret pierwsze** i **dziewiąte** zostały **przyjęte** w celu uczytelnienia intencji prawodawcy w zakresie wyznaczania minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także wprowadzenia wskaźników pozwalających określić ilość miejsc parkingowych dla rowerów.

   Uwagi, o których mowa w **§ 1 pkt 3 lit. b tiret** od **drugiego** do **szóstego** zostały **odrzucone**, gdyż przyjęte w planie wskaźniki zostały ustalone w ślad za „Standardami w zakresie minimalnej ilości miejsc postojowych dla miasta Tychy do stosowania w przypadku nowych inwestycji oraz zmian sposobu użytkowania lokali i terenów”, w dostosowaniu do zasad techniki zapisu planistycznego. Odniesienie przyjętego w planie wskaźnika dla biur i serwisów naprawczych do ilości stanowisk pracy, a nie ilości osób zatrudnionych, nie wywołuje konieczności realizacji nadmiernej liczby miejsc parkingowych w przypadku wykonywania pracy w trybie zmianowym w budynkach lub lokalach usługowych, których realizację dopuszczają zapisy planu.

   Uwagi, o których mowa w **§ 1 pkt 3 lit. b tiret siódme** i **ósme** zostały **odrzucone**, gdyż brak bezpośredniego związku pomiędzy wielkością wskaźnikami dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Ponadto wskazany w planie nakaz realizacji nie mniej niż jednego miejsca parkingowego będzie dotyczył tylko budynków i lokali usługowych o mniejszej niż wskazana we wskaźniku powierzchni, ilości stanowisk pracy itd.

Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 3 lit. c** została **odrzucona**, gdyż realizacja wskazanych typów usług, zważywszy na ograniczenie maksymalnej powierzchni zabudowy jednego budynku wolnostojącego – w tym każdego budynku usługowego – do 250 m^2, nie powoduje obciążenia układu drogowego w stopniu większym niż lokalizacja usług o innym charakterze.

Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 3 lit. d** została **odrzucona**, gdyż zapisy planu umożliwiają rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej, w tym realizację nowych elementów.

Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 3 lit. f** została **odrzucona**, gdyż wskazana przez wnioskodawcę korekta nie jest zasadna. Wymienione w piśmie czynniki, które wpływają na obniżenie atrakcyjności inwestycyjnej terenu, występują już w stanie istniejącym, zatem ich pojawienie się nie byłoby skutkiem realizacji zapisów planu. Zgodnie z regulacjami zawartymi w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym opłatę, na której wysokość będzie miała wpływ wartość stawki procentowej wskazanej w § 14 tekstu planu, oblicza się w stosunku do różnicy wartości nieruchomości przed i po jego uchwaleniu. Stanowi ona rodzaj daniny publicznej wnoszonej za dokonanie zmiany przeznaczenia terenu w przedmiotowym dokumencie, w tym przypadku z rolnego na inwestycyjny. Ponadto należy podkreślić, że ocena faktycznej wartości nieruchomości będzie każdorazowo przedmiotem operatu szacunkowego opracowywanego przez rzeczoznawcę majątkowego i to w operacie zostaną uwzględnione wszelkie uwarunkowania mające wpływ na tę wartość.

W ślad za tym rozstrzygnięciem w planie wprowadzone zostaną stosowne korekty.