

**ZARZĄDZENIE NR 0050/55/23
PREZYDENTA MIASTA TYCHY**

z dnia 1 marca 2023 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Oświęcimskiej, Czarnej, Jaskrów oraz cmentarza komunalnego Wartogłowiec w Tychach

Na podstawie art. 30 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 17 pkt 12 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.)

zarządza się, co następuje:

§ 1

Po rozpatrzeniu uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od **27 grudnia 2022 r.** do **26 stycznia 2023 r.** projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Oświęcimskiej, Czarnej, Jaskrów oraz cmentarza komunalnego Wartogłowiec w Tychach wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, postanawiam:

1. Uwagi, złożone w dniu 18 stycznia 2023 r. (pismo z 12 stycznia 2023 r.) przez Stabilo Domy Sp. z o.o. odnoszące się do terenu o symbolu **MNs1** dotyczące:

1) odstąpienia od wyznaczania nieprzekraczalnej linii zabudowy od północnej strony terenu – **przyjąć w części.**

W projekcie planu miejscowego nieprzekraczalne linie zabudowy zostaną wyznaczone w odległości 4 metrów od północnej linii rozgraniczającej teren o symbolu MnS1. Przyjęta w projekcie odległość zabudowy od granicy działek sąsiednich wynika z §12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2022.1225 t.j. z dnia 2022.06.09). Uwaga została odrzucona w części dotyczącej całkowitej rezygnacji z wyznaczania nieprzekraczalnej linii zabudowy. Ustalenie w projekcie nieprzekraczalnej linii zabudowy uniemożliwi lokalizowanie budynków w granicy działek co nie byłoby uzasadnione ze względu na podmiejską lokalizację terenu, zróżnicowaną strukturę własności oraz rolnicze przeznaczenie nieruchomości sąsiedniej.

2) zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy od południowej linii rozgraniczającej teren, to jest między innymi od strony ul. Lawendowej – **odrzucić.**

W pasie drogowym ulicy Lawendowej, poza niewielką częścią, nie została jeszcze wykonana jezdnia, dlatego obecnie nie sposób ustalić odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od krawędzi jezdni, która powinna wynosić minimum 8 m. Na taki sposób ustalania nieprzekraczalnej linii zabudowy wskazują przepisy ustawy o drogach publicznych (Dz.U.2022.1693 t.j. z dnia 2022.08.12). Przyjęta w projekcie odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy w granicach terenu o symbolu **MNs11** od strony terenu **KDL1**, przeznaczonego pod drogę lokalną, wynosi od 3 m do 6 m, przeważnie 4 m.

3) zwiększenia długości traktu budynków szeregowych z 40 m do 60 m – **przyjąć w części.**

W planie miejscowym maksymalna długość traktu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej zostanie zwiększona z 40 m do 42 m. Uwaga została odrzucona w pozostałej części, ponieważ zwiększenie długości traktu budynków szeregowych do 60 m wprowadziłoby skalę kubatury szeregów, typową dla zwartej śródmiejskiej zabudowy, nie przystającą do podmiejskiej lokalizacji obszaru objętego projektem.

4) zmniejszenia udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej z min. 45% do min. 40% – **odrzuć**.

Uwaga została odrzucona, ponieważ udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej wynoszący minimum 45% wynika wprost ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy. Przyjęte w projekcie wskaźniki urbanistyczne nie wykluczają się wzajemnie ponieważ są to wielkości maksymalne lub minimalne dające swobodę projektowania. Za przyjęciem wyższego wskaźnika przemawia także to, że powierzchnię biologicznie czynną można realizować również na dachach i elewacjach budynków.

5) doprecyzowania zapisu „w tym miejsca w garażu” – **uwaga bezprzedmiotowa**.

Uwaga jest bezprzedmiotowa, ponieważ fraza przysłówkowa „w tym” oznaczana „włącznie z”. Zatem miejsca parkingowe w garażu wskazane w ustaleniach planu należą do całości puli wymaganych miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Uwaga, złożona w dniu 8 lutego 2023 r. (pismo z 8 lutego 2023 r.) przez osobę fizyczną odnoszącą się do terenu o symbolu **MN5** i dotycząca objęcia większej części działki ewidencyjnej nr 3005/09 terenem zabudowy mieszkaniowej oraz przesunięcia linii zabudowy – **odrzuć w części**.

Linia rozgraniczająca terenu o symbolu **MN5** jest równocześnie granicą opracowania projektu planu miejscowego, która wynika z uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dlatego ze względów formalno-prawnych nie ma możliwości powiększenia terenu o symbolu **MN5**, tak aby obejmował większą powierzchnię działki nr 3005/09. Uwaga została przyjęta w części dotyczącej nieprzekraczalnej linii zabudowy, z wyznaczenia której zrezygnowano aby nie ograniczać zabudowy w granicach działki nr 3005/09 i pobliskich działek o podobnych uwarunkowaniach przestrzennych.

3. Uwaga, złożona w dniu 9 lutego 2023 r. (korespondencja elektroniczna z 9 lutego 2023 r.) przez związek wyznaniowy „Świadkowie Jehowy w Polsce” odnoszącą się do działki nr 2359/92 dotycząca:

1) terenu o symbolu **KDD5** i pozostawienia parkingu zewnętrznego wraz z bramami wjazdowymi w niezmienionej formie – **odrzuć**;

Teren komunikacji – droga dojazdowa, oznaczony w projekcie planu symbolem **KDD5**, wynika z obowiązującego planu miejscowego uchwalonego w 2000 r. Aktualny projekt, ze względu na rezygnację z placu do zawracania, w mniejszym stopniu ingeruje w działkę nr 2359/92. Dodatkowo ustalenie terenu drogi publicznej nie musi oznaczać konieczności likwidacji istniejących miejsc postojowych, które usytuowane są przy południowej linii rozgraniczającej teren o symbolu **KDD5**.

2) terenu o symbolu **KDL4** i zminimalizowania ingerencji projektowaną drogą w nieruchomości związku wyznaniowego – **odrzuć**.

W projekcie planu miejscowego zmniejszono teren przeznaczony pod drogę publiczną oznaczoną symbolem **KDL4** w stosunku do terenu wyznaczonego w obowiązującym planie miejscowym z 2000 roku.

4. Uwaga, złożona w dniu 9 lutego 2023 r. (pismo z 8 lutego 2023 r.) przez osoby fizyczne i dotycząca:

1) działek ewidencyjnych nr 1345/90, 1346/90 i terenu o symbolu **KDL4**, odnosząca się do objęcia w całości wyżej wymienionych działek terenem drogi o symbolu **KDL4** – **odrzuć**;

Uwaga została odrzucona, ponieważ przepisy prawa (w tym art. 113 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - Dz.U.2023.344 t.j. z dnia 2023.02.24) przewidują, że jeżeli część nieruchomości pozostała w wyniku podziału pod cel publiczny przy dotychczasowym właścicielu nie nadaje się do wykorzystania na dotychczasowe cele, to na żądanie właściciela taka część nieruchomości również podlega nabyciu przez jednostkę samorządu terytorialnego.

2) działki ewidencyjnej nr 2361/92 i terenu o symbolu **KS1**, odnosząca się do objęcia w całości wyżej wymienionej działki terenem parkingu o symbolu **KS1** – **odrzucić**;

Uwaga została odrzucona, ponieważ w projekcie planu miejscowego działka zostanie objęta terenem zieleni urządzonej, co stanowi element częściowego uwzględnienia innej uwagi osób fizycznych dotyczącej likwidacji terenu parkingu. Zasadniczy cel osób składających tą uwagę zostanie osiągnięty, ponieważ teren zieleni urządzonej jest inwestycją celu publicznego i może zostać wykupiony przez gminę.

3) naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego poprzez brak pisemnego uzasadnienia do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na etapie jego wyłożenia do publicznego wglądu – **odrzucić**;

Uwaga została odrzucona, ponieważ brak uzasadnienia do projektu planu miejscowego nie stanowi naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego (porównaj Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 25 listopada 2020 r., II OSK 791/19).

Pisemne uzasadnienie do projektów planów miejscowych sporządzane jest po zakończeniu konsultacji społecznych i przed skierowaniem projektu do rady gminy. Uzasadnienie projektu planu miejscowego musi odnosić się do całości procesu konsultacji społecznych, którego wyniki nie są jeszcze znane w trakcie trwania wyłożenia projektu do publicznego wglądu.

5. Uwaga, złożona w dniu 8 lutego 2023 r. (pismo z 8 lutego 2023 r.) przez osoby fizyczne odnosząca się do działek nr 2054/90, 2606/90 dotycząca:

1) rezygnacji z wyznaczenia drogi o symbolu **KDL4** – **odrzucić**;

Uwaga została odrzucona, ponieważ przebieg drogi publicznej o symbolu **KDL 4** wynika ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tychy. Wyznaczenie rezerwy terenu pod przyszłą drogę lokalną jest konieczne ze względu na rozwój terenów mieszkaniowych po północnej stronie ulicy Oświęcimskiej i konieczność lepszego skomunikowania tych terenów z centrum miasta. Projekt planu miejscowego optymalizuje rezerwę terenu pod tę drogę, w szczególności poprzez eliminację kolizji z istniejącymi budynkami oraz zminimalizowanie powierzchni zarezerwowanego terenu.

2) rezygnacji z wyznaczenia terenu parkingu o symbolu **KS1** – **przyjąć**;

Teren parkingu o symbolu **KS1** zostanie podzielony na teren zieleni urządzonej oraz częściowe poszerzenie terenu drogi o symbolu **KDL4** w celu wyznaczenia rezerwy pod miejsca postojowe.

§ 2

Wykonanie Zarządzenia powierza się Zastępcy Prezydenta ds. Gospodarki Przestrzennej.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Tychy

/-/ mgr inż. Andrzej Dziuba