

ZARZĄDZENIE NR 0050/156/15

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, Stoczniewców'70 i Bielskiej w Tychach - etap II

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, Stoczniewców'70 i Bielskiej w Tychach - etap II**, postanawiam:

- 1) uwagi, złożone w dniu 9 kwietnia 2015 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 8 kwietnia 2015 r.), dotyczące działek ewidencyjnych nr 3367/49, 3826/44, 3794/49, 3369/49, 3827/44 o treści:
 - a) zniesienie linii zabudowy od południowej strony terenu **4ZP** – **przyjąć**;
 - b) wprowadzenie linii zabudowy do 3 m od granicy działki dla terenu **1MU** od strony zachodniej lub wytyczenie drogi **3KDD** po granicach działek (zgodność ustaleń planu w zakresie linii zabudowy z wydaną decyzją o warunkach zabudowy) – **odrzuć**;
- 2) uwagi, złożone w dniu 9 kwietnia 2015 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 9 kwietnia 2015 r.), dotyczące działek ewidencyjnych nr 4041/59, 1004/57, 2430/49, 2431/49, 3777/60, 465/60, 864/60, 866/60, 3780/60, 3789/59, 3787/49, 3788/49 o treści:
 - a) wyznaczenie drogi **3KDD** tylko i wyłącznie na odcinku od ul. Jaśkowickiej do potoku Przegoń włącznie. Po drugiej stronie potoku Przegoń należy wprowadzić zapisy umożliwiające realizację dróg wewnętrznych – **przyjąć**;
 - b) objęcie działek nr 4041/59, 1004/57, 2430/49, 2431/49 zapisami jak dla terenów **2MW** - **przyjąć**;
 - c) wprowadzenie do zapisów dotyczących terenu **2MW** przeznaczenia, które umożliwi realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej - **przyjąć**;
 - d) dla terenu o symbolu **6MN** zwiększenie wielkości powierzchni zabudowy do maks. 50% - **odrzuć**;
 - e) w § 9 w pkt. 3 lit. a dla symbolu **2MW** zwiększenie powierzchni zabudowy do maks. 35% - **przyjąć**;
 - f) w § 9 w pkt. 4 lit. d dla symbolu **2MW** zwiększenie intensywności zabudowy do maks. 1,5 – **przyjąć**;
 - g) w §9 w pkt. 6 lit. a dla symbolu **2MW** dopuszczenie dachów płaskich - **przyjąć**;
 - h) umożliwienie realizacji ogródków przydomowych wraz z dopuszczeniem groduzenia w terenie **4Z** – **przyjąć**;
 - i) wykreślenie z Rozdziału 7, w całości, zapisów §28 dotyczących ustalenia stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% - **odrzuć**;
 - j) wprowadzenie dla całego obszaru objętego projektem planu zapisów nakazujących skablowanie sieci wysokiego napięcia WN 110KV, ze względu na ograniczenia w użytkowaniu terenów zlokalizowanych pod napowietrznymi liniami wysokiego oraz odczucia estetyczne mieszkańców - **odrzuć**.

- 3) uwagi, złożone w dniu 10 kwietnia 2015 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 9 kwietnia 2015 r.), dotyczące działek ewidencyjnych nr 1611/58, 4042/59 o treści:
- a) wykreślenie z Rozdziału 7, w całości, zapisów §28 dotyczących ustalenia stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% - **odrzuć**;
 - b) wykreślenie z tekstu planu zapisów §24 pkt. 2 oraz z rysunku planu drogi o symbolu **3KDD – przyjąć**;
 - c) wprowadzenie dla całego obszaru objętego projektem planu zapisów nakazujących skablowanie, na etapie przebudowy lub modernizacji sieci wysokiego napięcia 110KV, ze względu na ograniczenia w użytkowaniu terenów zlokalizowanych pod napowietrznymi liniami wysokiego oraz odczucia estetyczne mieszkańców - **odrzuć**.

§ 2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Tychy

/-/ mgr inż. Andrzej Dziuba

Uzasadnienie:

(Zarządzenie Nr 0050/156/15)

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

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

Ustalenie linii zabudowy jest konsekwencją wprowadzenia do projektu planu drogi publicznej, dojazdowej (**KDD**), przy zachodniej granicy działki nr 3367/49. Zgodnie z §7 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, szerokość dróg publicznych klasy dojazdowej powinna wynosić min. 10 m w terenach zabudowanych. Istniejąca droga wewnętrzna nie spełnia parametrów drogi publicznej dojazdowej w związku z czym równomiernie poszerzono drogę w liniach rozgraniczających do 10 m po obu stronach istniejącej drogi wewnętrznej. Art. 43 ust. 1 ustawy o drogach publicznych (Dz.U. 2015 poz. 460) określa minimalną odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej, która wynosi 6m. W przypadku nowo projektowanych dróg w planie nie określa się lokalizacji krawędzi jezdni, dlatego też wprowadza się odpowiednie odległości zabudowy od linii rozgraniczających przy uwzględnieniu szerokości chodnika. Zakładając, że w liniach rozgraniczających drogi może być zrealizowany obustronny chodnik (2x2m) oraz jezdnia dwukierunkowa (min. 5,5m) krawędź jezdni może być zlokalizowana w odległości 2 metrów od linii rozgraniczającej tereny **KDD** i **1MU**. Stąd też dla terenu **1MU** linie zabudowy od strony zachodniej pozostawia się bez zmian, tj. w odległości 4 m od linii rozgraniczającej terenu.

Wydana w 2012 roku decyzja określająca warunki zabudowy dla działki nr 3367/49 opierała się na uwarunkowaniach wynikających z analizy urbanistycznej przeprowadzonej na potrzeby tej decyzji. W decyzji tej wprowadzono jedynie linie zabudowy od istniejącej drogi publicznej.

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

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

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

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

Dla terenu **6MN** została wydana decyzja ustalająca warunki zabudowy, w której ustalono wskaźnik powierzchni zabudowy maks. 25%. W projekcie planu miejscowego wprowadzono powierzchnie zabudowy maks. 35% zgodnie z ustaleniami studium. Ustalenie to jest zbieżne z średnią powierzchnią zabudowy istniejącego zainwestowania w sąsiedztwie terenu **6MN** oraz proponowaną w uwadze dla działek nr: 4041/59, 1004/57, 2430/49, 2431/49, gdzie zostanie dopuszczona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie szeregowej.

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

2.f Uwaga, o której mowa w § 1 pkt 2 lit. f Zarządzenia, została **przyjęta**,

2.g Uwaga, o której mowa w § 1 pkt 2 lit. g Zarządzenia, została **przyjęta**,

2.h Uwaga, o której mowa w § 1 pkt 2 lit. h Zarządzenia, została **przyjęta**,

W projekcie planu miejscowego przedmiotowy teren przeznaczono pod zieleń nie przesądzając o jej charakterze i rodzaju. W związku z czym w terenie zieleni mogą być realizowane ogrody przydomowe. Na skutek przyjęcia uwagi w części dotyczącej ogrodzeń w terenie zieleni (**Z**) do ustaleń planu dla tego terenu zostanie wprowadzony zapis umożliwiający ich lokalizację, przy czym wyłącznie ażurowych z wykluczeniem prefabrykowanych elementów betonowych lub blachy.

Niezależnie od ustaleń planu obowiązują przepisy odrębne, które zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy Prawo Wodne stanowią, iż „Właściciel nieruchomości przyległej do powierzchniowych wód publicznych jest obowiązany umożliwić dostęp do wody na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód ...” Ponadto art. 27 ust. 1 ustawy Prawo Wodne stanowi: „Zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do

powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar....”.

- 2.i** Uwaga, o której mowa w § 1 pkt 2 lit. i Zarządzenia, została **odrzucona**,
Określenie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, jest elementem obligatoryjnym każdego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
- 2.j** Uwaga, o której mowa w § 1 pkt 2 lit. j Zarządzenia, została **odrzucona**,
Plan miejscowy dopuszcza realizację infrastruktury technicznej w tym obiektów liniowych podziemnych. Właściciel sieci na tym terenie, Tauron Dystrybucje, we wnioskach do sporządzanych miejscowych planów dopuszcza lokalizację sieci WN w postaci linii kablowych podziemnych, jednakże sposób modernizacji istniejących sieci uzależnia od przyjętych rozwiązań i oceny ekonomicznej (koszty okablowania sieci są niewymiernie wysokie w stosunku do uzyskanych korzyści, co może się wiązać z zagrożeniem bezpieczeństwa dostaw dla dużej liczby odbiorców). W związku z oceną ekonomiczną zarządca sieci w najbliższych latach nie planuje modernizacji linii wysokiego napięcia. Istniejąca sieć napowietrzna kolidująca z terenami przeznaczonymi pod zabudowę może być przebudowywana i dostosowywana do nowych warunków, a koszty będzie ponosił inwestor przy ewentualnej partycypacji zarządcy sieci. Powyższe wymaga uzgodnień z zarządcą.
- 3.a** Uwaga, o której mowa w § 1 pkt 3 lit. a Zarządzenia, została **odrzucona**,
Uzasadnienie jak w **pkt. 2i**.
- 3.b** Uwaga, o której mowa w § 1 pkt 3 lit. b Zarządzenia, została **przyjęta**,
- 3.c** Uwaga, o której mowa w § 1 pkt 3 lit. c Zarządzenia, została **odrzucona**.
Uzasadnienie jak w **pkt. 2j**.