ZARZĄDZENIE NR 0050/421/15

PREZYDENTA MIASTA TYCHY

z dnia 8 grudnia 2015 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Mąkołowiec w Tychach – etap pierwszy

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. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w związku z art. 4 ust. 2 Ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U Nr 130, poz. 871)

zarządza się, co następuje:

§ 1

Po rozpatrzeniu uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 6 października 2015 r. do 3 listopada 2015 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Mąkołowiec w Tychach – etap pierwszy, postanawiam:

1. Uwagi, złożone w dniu 13 października 2015 r. przez grupę osób fizycznych (pismo z dnia 12 października 2015 r.), dotyczące:
   1) protestu *„przeciwko wybudowaniu w obecnym kształcie połączenia KDD9 od ulicy Szczyglej do ulicy Bażanciej (na działkach nr 3466/63, 4159/60, 3035/60, 4158/60)”*, które według osób składających uwagę może spełniać tylko prywatne cele właścicieli działek w terenie MN5, nieposiadających dróg dojazdowych – **odrzucić w części**,
   2) alternatywnej wariantowej obsługi komunikacyjnej poprzez:
      a) *„wydłużenie ulicy Mąkołowskiej od nr 124 (w projekcie nowobudowana droga KDW4 do nowo projektowanej drogi KDD2)”* – **odrzucić**,
      b) *„budowa drogi wzdłuż linii wysokiego napięcia, gdzie przewidziany jest pas ochronny z zakazem zabudowy , a nie projektowanie drogi między istniejącymi domami , jak również podział działek na części”* – **odrzucić**,
   3) braku bezpośredniego kontaktu z uwagodawcami w sprawie projektu planu miejscowego – **uwaga bezprzedmiotowa**.

2. Uwagi, złożone w dniu 13 października 2015 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 13 października 2015 r.), dotyczące:
   1) sprzeciwu wobec wyznaczania w planie miejscowym drogi oznaczonej symbolem KDD9, a w szczególności na działkach nr: 4159/60, 3035/60 stanowiących własność osoby składającej uwagę – **odrzucić w części**,
   2) braku konsultacji projektu planu miejscowego bezpośrednio z właścicielami działek miejscowego – **uwaga bezprzedmiotowa**.

3. Uwagę, złożoną w dniu 9 listopada 2015 r. (pismo z dnia 6 listopada 2015 r.) przez osobę fizyczną, odnoszącą się do działki ewidencyjnej nr 1813/56 i dotyczącą sprzeciwu wobec terenu drogi publicznej odznaczonego symbolem KDD9. „*W wyniku planowanej inwestycji działka nr 1813/56 miałaby być pomniejsza o pasmo szerokości około 20 m, jak wynika z planowanych wymiarów pasów drogi. Na chwilę obecną stanowi on miejsce zabawy moich dzieci a w przyszłości teren pod budowę ich domu. Stąd zależy mi na ciszy oraz bezpieczeństwie.”* – **odrzucić w części**.

4. Uwagę, złożoną w dniu 13 listopada 2015 r. (pismo z dnia 9 listopada 2015 r.) przez osoby fizyczne, odnoszącą się do działek ewidencyjnych nr: 5018/56, 5095/57 i dotyczącą sprzeciwu wobec planowanej drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD9. „*Naszą decyzję argumentujemy tym, iż w miejscu gdzie jest planowana przedmiotowa droga, obecnie jest prowadzona pasieka pszczół, w przyszłości teren ten dodatkowo jest przeznaczony na budowę domów jednorodzinnych dla naszych córek."* – **odrzucić w części**.

5. Uwagę, złożoną w dniu 5 listopada 2015 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 5 listopada 2015 r.), dotyczącą braku realizacji zaplanowanych szykan na ul. Mąkołowskiej – **uwaga bezprzedmiotowa**.

6. Uwagę, złożoną przez Firmę Handlowo-Produkcyjna „Żuraw" Kazimierz Żuralski w dniu 21 października 2015 r. (pismo z dnia 17 października 2015 r.), odnoszącą się do działki nr 999/85 i dotyczącą zakwestionowania przeznaczenia terenu oznaczanego symbolem UM1, które wyklucza możliwość prowadzenia hurtowni, magazynów i składów – **odrzucić**.

7. Uwagę, złożoną w dniu 6 listopada 2015 r. (pismo z dnia 5 listopada 2015 r.) przez osobę fizyczną, odnoszącą się do działki ewidencyjnej nr 1857/88 i dotyczącą zmiany przeznaczenia nieruchomości poprzez objęcie jej terenem zabudowy usługowo-mieszkaniowej (UM) w miejsce terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – **przyjąć**.

8. Uwagę, złożoną w dniu 6 listopada 2015 r. (pismo z dnia 5 listopada 2015 r.) przez osobę fizyczną, odnoszącą się do działki ewidencyjnej nr 3914/88 i dotyczącą zmiany przeznaczenia nieruchomości poprzez objęcie jej terenem zabudowy usługowo-mieszkaniowej (UM) w miejsce terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – **przyjąć**.

9. Uwagę, złożoną w dniu 10 listopada 2015 r. przez osobę fizyczną, odnoszącą się do działek ewidencyjnych nr 3063/5, 3196/5 i dotyczącą włączenia ww. działek do terenów komunikacji o przeznaczeniu droga wewnętrzna (KDW) lub droga dojazdowa (KDD) – **odrzucić**.

10. Uwagę, złożoną w dniu 12 listopada 2015 r. (pismo z dnia 10 listopada 2015 r.) przez osobę fizyczną, odnoszącą się do działki ewidencyjnej nr 3062/5 i dotyczącą włączenia nieruchomości do terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonego symbolem MU – **odrzucić**.

11. Uwagę, złożoną w dniu 12 listopada 2015 r. (pismo z dnia 10 listopada 2015 r.) przez osobę fizyczną, odnoszącą się do działki ewidencyjnej nr 4661/90 i dotyczącą dopuszczenia realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy szeregowej na terenach oznaczonym symbolami: MN17, MN18, MN19 – **odrzucić**.

12. Uwagę, złożoną w dniu 13 listopada 2015 r. (pismo z dnia 12 listopada 2015 r.) przez osoby fizyczne, odnoszącą się do działki ewidencyjnej nr 1002/85 i dotyczącą sprzeciwu wobec wyznaczania trójkąta widoczności przy skrzyżowaniu ul. Sikorek i ul. Ziębiej – **odrzucić w części**.

13. Dwie uwagi, złożone w dniu 17 listopada 2015 r. (pismami z dnia 16 listopada 2015 r.) przez osoby fizyczne, odnoszące się do działki ewidencyjnej nr 5657/34 i dotyczące: sprzeciwu wobec wyznaczania w projekcie planu w ramach terenu oznaczonego

symbolem KDL5 tzw. „trójkąta widoczności” przy skrzyżowaniu ul. Sikorek i ul. Ziębiej – **odrzucić w części**.

14. Uwagę, złożoną w dniu 12 listopada 2015 r. (pismo z dnia 10 listopada 2015 r.) przez osoby fizyczne, odnoszącą się do działki ewidencyjnej nr 5549/69 i dotyczącą przeznaczenia ww. działki w planie miejscowym pod teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem (KDW) – **przyjąć**.

15. Uwagi, złożone w dniu 16 listopada 2015 r. (pismo z dnia 15 listopada 2015 r.) przez osobę fizyczną, dotyczące:
1) obniżenia „*maksymalnych wysokości budynków do 8m oraz nakazania budowy dachów opływowych np. dwuspadowych celem poprawienia efektu wietrzenia rejonu”* – **odrzucić w części**;
2) *„wykluczenie możliwości budowy zabudowań wielorodzinnych”* – **odrzucić**;
3) *„zabudowę terenu usług społecznych UO1 ograniczyć do dwóch kondygnacji i wysokości 8m”* – **odrzucić**;
4) zawężenia „*drogi KDD13 oraz zmianę kategorii na wewnętrzną co uniemożliwi nagminne w tej okolicy parkowanie na chodnikach i blokowanie przejść i przejazdu. Dodatkowo informuje, że planowany pas drogowy ponownie (50% mojej działki zabrane pod pas drogowy) obcina zagospodarowany już teren mojej posesji na co nie wyrażam zgody, proszę o równe traktowanie, a nie faworyzowanie deweloperów i nękanie słabych*” – **odrzucić**;
5) przeanalizowania jaki „*jest cel wykupywania 12m i szerszych pasów drogowych, a następnie budowania na nich 5m jezdni i 2m chodnika (który i tak zarośnie trawą albo będzie używany jako parking), i niech będzie dodatkowo 2m na uzbrojenie i pobocza co daje 9m”* – **odrzucić**.

16. Uwagi, złożone w dniu 16 listopada 2015 r. (pismo z dnia 16 listopada 2015 r.) przez osobę fizyczną, dotyczące:
1) lokalizacji terenu oznaczonego symbolem UO1, która „*jest nieprzemyślana i błędna, przede wszystkim pod względem komunikacyjnym, w związku z tym proszę o zmianę lokalizacji terenu oznaczonego symbolem UO1 (…)”* – **odrzucić**;
2) zmiany „*maksymalnej wysokości zabudowy budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych o dachach innych niż płaskie (par. 9 pkt 9 lit. b) – z proponowanych maks. 10 m na maks. 9 m. Z uwagi na fakt, iż zgodnie z par. 5 pkt 10 zabudowa mieszkaniowo-usługowa to zabudowa, w której w budynkach występują lokale użytkowe o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 50% powierzchni całkowitej, a zatem część usługowa nie dominuje w tej zabudowie. Proszę zatem o dostosowanie charakteru zabudowy MU do parametrów zabudowy jednorodzinnej MN1 - MN48”* – **przyjąć**;
3) *„Proszę o dodanie w par. 29 pkt 2 lit. b) ograniczenia wysokości konstrukcji wsporczych tak jak jest to uczynione w par. 29 pkt 2 lit. a). Zatem proszę o nadanie brzmienia par. 29 pkt 2 lit. b): „b) w terenach o symbolach: MW1, UM1 - UM7, UK1, UO1 wyłącznie urządzeń technicznych, na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m, na budynkach"* – **odrzucić**.

17. Uwagi, złożone w dniu 17 listopada 2015 r. (pismo z dnia 16 listopada 2015 r.) przez osoby fizyczne odnoszące się do działki ewidencyjnej nr 5657/34, dotyczące:
1) sprzeciwu wobec wyznaczania w projekcie planu terenu drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem KDW1 – **przyjąć**;
2) alternatywnego rozwiązania polegającego na:

a) wyznaczeniu drogi wewnętrznej na działce nr 5016/35 ze względu na jej wielkość oraz drogi wewnętrznej do działki ewidencyjnej nr 3951/34 – **odrzucić**;
b) istniejącej drogi na działce nr 4738/34, *która łączy się z ulicą główną Mąkołowską. Można ją tylko poszerzyć i przedłużyć w stronę południową aby połączyła się z drogą już istniejącą. Jest ona już utwardzona*. – **odrzucić**.

18. Uwagę, złożoną w dniu w dniu 17 listopada 2015 r. (pismo z dnia 16 listopada 2015 r.) przez osobę fizyczną odnoszącą się do działek ewidencyjnych nr: 5656/34, 5658/34, dotyczącą sprzeciwu wyznaczania w projekcie planu miejscowego drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW1 – **przyjąć**.

19. Uwagę, złożoną w dniu 17 listopada 2015 r. przez osobę fizyczną odnosząca się do działki ewidencyjnej nr 3922/63, dotyczącą zagwarantowania w ustaleniach projektu planu faktu funkcjonowania zakładu kamieniarskiego – **przyjąć**.

20. Uwagę, złożoną w dniu w dniu 17 listopada 2015 r. przez osobę fizyczną odnosząca się do działki ewidencyjnej nr 3528/5, dotyczącą zmiany przeznaczania działki pod zabudowę usługowo-drobno produkcyjną – **przyjąć**.

21. Uwagi, złożone w dniu w dniu 17 listopada 2015 r. przez Stowarzyszenie Przyjazny Mąkołowiec, dotyczące:
1) uwzględnienia w ramach drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD2 urządzeń komunikacyjno-rekreacyjnych takich jak chodnik, ścieżka rowerowa lub rolkowa – **uwaga bezprzedmiotowa**;
2) zapewnienia bezpośredniej obsługi komunikacyjnej terenowi oznaczonemu symbolem UP1 z ul. Mikołowskiej – **uwaga bezprzedmiotowa**;
3) posadowienia kabli teleinformatycznych na słupach oświetleniowych – **uwaga bezprzedmiotowa**.

22. Uwagę, złożoną w dniu 16 listopada 2015 r. (pismo z dnia 9 listopada 2015 r.) przez osoby fizyczne, odnoszącą się do działki ewidencyjnej nr 1643/94 i dotyczącą sprzeciwu wobec wyznaczania w planie terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD23 – **przyjąć**.

23. Uwagi, złożone w dniu 16 listopada 2015 r. (pismo z dnia 9 listopada 2015 r.) przez osoby fizyczne, dotyczące:
1) sprzeciwu wobec wyznaczania w planie planowanych dróg publicznych oznaczonych symbolami KDD16, KDD23 – **odrzucona w części**;
2) alternatywnej obsługi komunikacyjnej poprzez przedłużenie drogi KDD16 do ul. Mikołowskiej – **odrzucić**;
3) niewystarczającej obsługi komunikacyjnej osiedla Mąkołowiec z ul. Mikołowskiej i niewydolnego skrzyżowania ul. Dołowej i ul. Mikołowskiej – **uwaga bezprzedmiotowa**;
4) kwestionowania przeznaczenia części działki ewidencyjnej nr 5391/95 pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (MU) wobec braku potrzeb rynku lokalnego na tego typu zabudowę – **odrzucić**;
5) kwestionowania maksymalnej wysokości budynków na terenach zabudowy mieszkaniowo – usługowej, która jest większa niż na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **przyjąć**;
6) kwestionowania katalogu usług dla terenu oznaczonego symbolem MU, który zdaniem uwagodawców powinien enumeratywnie wymieniać dopuszczone usługi – **odrzucić**;

7) kwestionowania przeznaczenia części działki ewidencyjnej nr 5391/95 pod zabudowę zagrodową (RM1), „*bowiem mamy uzasadnione obawy, co do zagospodarowania jej pod obiekty rolne wielkogabarytowe (np. uciążliwej hodowli rolnej, świniarnie, tuczarnie, pieczarkarnie)”* – **odrzucić w części**;
8) zarzutu niezgodności projektu planu miejscowego z obowiązującym Studium w odniesieniu do działki ewidencyjnej nr 5391/95 i wyznaczenia w jej granicach terenu drogi dojazdowej oraz terenu zabudowy zagrodowej – **odrzucić**;
9) wyjaśnienia, „*dlaczego Gmina Tychy nie zamierza objąć planem działki przy początku ul. Dołowej, nr 5587/90 oraz okolicy skrzyżowania obok McDonald's*” – **uwaga bezprzedmiotowa**;
10) podania uzasadnienia ekonomicznego planowanej uchwały, z określeniem skutków finansowych, jakie gmina będzie musiała w związku z uchwaleniem nowego planu ponieść, (budowa dróg, doprowadzenie mediów, kanalizacji itd.) – **uwaga bezprzedmiotowa**.

24. Uwagi, złożone w dniu w dniu 17 listopada 2015 r. (pismo z dnia 16 listopada 2015 r.) przez osoby fizyczne, dotyczące:
1) sprzeciwu wobec wyznaczania w projekcie planu miejscowego terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem RM1 – **odrzucić;**
2) zbyt dużej powierzchni zabudowy budynków innych niż mieszkalne w ramach terenu RM1 – **odrzucić;**
3) planowanej zabudowy zagrodowej znacząco odbiegającej „*charakterem od istniejącej w ogromnej większości w osiedlu Mąkołowiec zabudowy mieszkaniowej”* – **odrzucić**.

25. Uwagi, złożone w dniu w dniu 17 listopada 2015 r. (pismo z dnia 16 listopada 2015 r.) przez osoby fizyczne:
1) odnoszące się do terenu oznaczonego symbolem U6 i działki ewidencyjnej nr 5391/95 i dotyczące:
   a) zmiany przeznaczenia terenu w sposób analogiczny do przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 36U, wyznaczonego w sąsiadującym planie miejscowym przyjętym Uchwałą Nr XXXVII/760/13 Rady Miasta Tychy z dnia 17 grudnia 2013 r. – **odrzucić**,
   b) wniosku „*o usunięcie z projektu planu w §14 następujących punktów: 9, 14, 15, 17, poprzez zmianę lub dodanie następujących zapisów w obecnej numeracji, które otrzymały by brzmienie:*
   - pkt 1 przeznaczenie:
   a) zabudowa usługowa, z wykluczeniem punktów skupu złomu,
   b) nieuciążliwa działalność produkcyjna,
   c) dopuszczenie lokalizacji lokali mieszkalnych powyżej pierwszej użytkowej kondygnacji nadziemnej budynków,
   - pkt 2 b) schodów zewnętrznych, pochylni lub ramp,
   - pkt 3 wielkość powierzchni zabudowy stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 60%
   - pkt 4 powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku realizowanego po dniu wejścia planu w życie maks. 600m²
   - pkt 5 udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej- min. 10%
   - pkt 8 wysokość zabudowy: maks. 17m, w tym wysokość budynków 12m
   - pkt 13 zakaz stosowania urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów sypkich, materiałów sypkich lub surowców sypkich poza budynkiem,
   - pkt 16 zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z blachy” – **odrzucić w części**,

2) odnoszące się do terenu oznaczonego symbolem RM1 i działek ewidencyjnych nr: 5391/95 i 1644/94 i dotyczące:
   a) ustalenia parametrów zabudowy w sposób analogiczny do terenu oznaczonego symbolem **44RM/RU**, wyznaczonego w sąsiadującym planie miejscowym przyjętym Uchwałą Nr XXXVII/760/13 Rady Miasta Tychy z dnia 17 grudnia 2013 r. – **odrzucić**,
   b) wniosku „*o usunięcie z projektu planu w §18 punktów: 2, 4, 8b, 9, 11b, 13, 14,15, 17, zmianę lub dodanie następujących zapisów w obecnej numeracji, które otrzymały by brzmienie:"*
      - „pkt 1 a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych *lub ogrodniczych"* – **odrzucić w części**,
      - *„pkt 1 b) zabudowa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, w tym zabudowa związana z przetwórstwem rolno-spożywczym w ramach produkcji gospodarstwa rolnego"* – **odrzucić w części**,
      - *„pkt 1 c) dopuszczenie zabudowy w zakresie agroturystyki oraz usług handlu, związanych z zabudową o której mowa w lit. a i b"* – **odrzucić w części**,
      - *„pkt 3 wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej, maks. 60%"* – **odrzucić w części**,
      - *„pkt 5 udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej- min. 15%"* – **odrzucić w części**,
      - *„pkt 6 wskaźnik intensywności zabudowy - maks. 1"* – **odrzucić w części**,
      - *„pkt 8 wysokość zabudowy: maks. 20 m, w tym wysokość budynków maks. 12m"* – **odrzucić**,
      - *„pkt 16 zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń z blachy"* – – **odrzucić**,
   c) *„usunięcie z rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy"* – **odrzucić w części**,
   d) *„usunięcia parametrów powierzchni zabudowy budynków"* – **odrzucić w części**,
   e) *„usunięcia nakazu realizacji pokryć dachowych w konkretnych kolorach, który to zapis nie jest podstawowym celem uchwalania miejscowych planów"* – **odrzucić,**
   f) *„usunięcie zakazu lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży o elewacji z blachy, mając na uwadze, iż elewacje z blachy ocynkowanej są typowe dla tego typu obiektów"* – **odrzucić,**
   g) *„nie ustanawianie nowych dróg publicznych dla tego terenu, w projekcie planu po 1 wyłożeniu"* – **przyjąć,**
   h) *„ograniczenie zakazu lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy - do zakazu lokalizacji ogrodzeń z blachy od strony dróg publicznych, jako że przęsła betonowe są właściwym materiałem ogrodzeniowym dla terenów zabudowy zagrodowej, stanowiący ekran wizualny i jednocześnie wyciszający teren działki; należy ponadto zwrócić uwagę na bardzo bogaty asortyment tych ogrodzeń, które cechują się wysoką estetyką"* – **odrzucić,**
   i) *„usunięcie zakazu lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 2m² i o łącznej powierzchni większej niż 4 m², w odniesieniu do działki budowlanej, gdyż od momentu wejścia w życie tzw. ustawy krajobrazowej i brak przepisów przejściowych w tym zakresie - lokalizacja tablic i urządzeń reklamowych nie jest już regulacją planów miejscowych"* – **odrzucić,**
   j) zmiany przebiegu linii rozgraniczających teren oznaczony symbolem RM1 zgodnie z załącznikiem – **odrzucić**;
3) odnoszące się do terenów oznaczonych symbolami KDD23, KDD24, KDD5 oraz działek ewidencyjnych nr: 5391/95 i 1644/94 i dotyczące nie wyznaczania przywołanych terenów dróg publicznych na ww. działkach – **odrzucić w części**;

4) odnoszące się do działek ewidencyjnych nr: 5391/95 i 1644/94 i terenów KDD23, KDD24 oraz części terenów RM1, MU12 i dotyczące:
   a) przyjęcia następującego przeznaczenia terenu:
      - *„a) zabudowa produkcji w gospodarstwach ogrodniczych oraz agroturystyki”*,
      - *„b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z dopuszczeniem zabudowy dla własnych potrzeb hodowli drobnego inwentarza”*,
      - *„c) dopuszczenie zabudowy usługowej w zakresie usług handlu, związanych z zabudową o której mowa w lit. a”,*
   b) przyjęcie pozostały ustaleń planu miejscowego jak dla terenu oznaczonego symbolem RM1

   – **odrzucić w części**;
5) odnoszące się do terenu oznaczonego symbolem MN24 oraz działki ewidencyjnej nr 1229/17 i dotyczące dopuszczenia *„przeznaczenia jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej z usługami nie powodującymi uciążliwości, dla funkcji mieszkaniowej, z zakresu wymienionego w pkt 2.1. a) - c), zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy dla terenów oznaczonych symbolem MJ”* tj. usług społecznych, handlu detalicznego, usług konsumpcyjnych – **odrzucić w części**;
6) odnoszące się do terenów oznaczonych symbolami: MU11, MU12 oraz części terenów MN17, MN18 i MN19 i dotyczące ustalenia następujących przeznaczeń:
   a) 1. przeznaczenie:
      - *„a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa”*,
      - *„b) zabudowa usługowa, z dopuszczeniem usług w budynkach biurowych, usług konsumpcyjnych i społecznych, handlu detalicznego”*,
      - *„c) dopuszczenie nieuciążliwej działalność produkcyjnej”*,
   b) ustalenie dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz nieuciążliwej zabudowy produkcyjnej „*podobnych zapisów planu o które wnosiłem dla terenu U6*”

   – **odrzucić w części**;
7) odnoszące się do terenów oznaczonych symbolami MU11, MU12 oraz części MN17, MN18, MN19 i dotyczące dopuszczenia dla wymienionych terenów sąsiadujących z drogami KDL3, KDL11 powierzchni zabudowy pojedynczego budynku usługowego maks. 600 m², a budynku mieszkaniowo-usługowego maks. 400 m² oraz maks. 400 m² dla budynków mieszkaniowo-usługowych dla pozostałej części terenów położonych wzdłuż dróg oznaczonych symbolami KDD4 i KDD16 – **odrzucić w części.**

26. Uwagi, złożone w dniu w dniu 18 listopada 2015 r. (pismo z dnia 13 listopada 2015 r.) przez osobę fizyczną odnoszące się do działki nr 1349/74 w terenie MN46 i dotyczące:
1) dopuszczenia dachów płaskich dla terenu oznaczonego symbolem MN46, ponieważ „*zarówno przy ul. Jaskółczej (MN46) jak i w bezpośrednim jej sąsiedztwie (MN45) znajduje się wiele budynków mieszkalnych posiadających płaskie dachy, a co również istotne, w projekcie planu dopuszczono stosowanie płaskich dachów w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Jaskółczej, jak i w kilku sąsiednich obszarach, stąd nieuzasadnionym jest ograniczenie możliwości projektowania płaskich dachów dla budynków mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolem MN46”* – **odrzucić;**
2) dopuszczenia „*w uzasadnionych przypadkach zabudowy na działkach o powierzchni mniejszej niż 600 m², pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki wynoszącej 450 m²”* – **odrzucić.**

§ 2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Uzasadnienie:

(Zarządzenie Nr 0050/421/15)

1. Uwagi, o których mowa w **§ 1 ust. 1 pkt 1, ust. 2 pkt 1, ust. 3, ust. 4** Zarządzenia zostały **odrzucone w części**. W projekcie planu miejscowego osiedla Mąkołowiec, który został wyłożony do publicznego wglądu, droga publiczna oznaczona symbolem KDD9 została wyznaczona dla prawidłowej obsługi komunikacyjnej dużych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które w dalszym ciągu mogą podlegać urbanizacji. Przebieg projektowanej drogi został przewidziany w nawiązaniu do terenu komunikacji pieszo-jezdnej (DX) wyznaczonego w obowiązującym planie miejscowym oraz do istniejącego magistralnego wodociągu „Czaniec", w którego sąsiedztwie nie jest możliwe wznoszenie budynków.

   Pas drogowy projektowanej drogi oznaczonej symbolem KDD9 na odcinku przypadającym na działkę uwagodawcy nr 1813/56 (**ust. 3**) ma szerokość od 10,9 m do 11,1 m. Część pasa drogowego przypadająca na ww. działkę posiada długość około 18 m i szerokość maksymalną 9,9 m, co stanowi zaledwie 5,9 % powierzchni działki nr 1813/56 należącej do osoby składającej uwagę. Należy również wskazać, że kwestionowany teren drogi publicznej KDD9 nie dzieli działki uwagodawcy na części.

   Teren drogi oznaczonej symbolem KDD9 na odcinku przypadającym na działki nr: 5018/56, 5095/57 (**ust. 4**) ma szerokość od 12,37 m do 11,9 m, z czego na działkę nr 5018/56 przypadają: fragment o długości około 32 m i szerokości nie większej niż 3 m oraz fragment o długości około 12 m i szerokości około 10,5 m. Wskazane fragmenty stanowią 6,4 % powierzchni działki nr 5018/56. Natomiast na podstawie ortofotomapy z 2012 r. można stwierdzić, że teren drogi KDD9 przebiega w odległości około 10 m od istniejącej pasieki pszczół.

   Projektowana droga przecina działkę o nr 5095/57 w rejonie pomiędzy wodociągiem magistralnym a napowietrzną linią wysokiego napięcia, czyli w strefie w której wznoszenie budynków jest niemożliwe.

   W wyniku złożonych uwag do projektu planu, droga KDD9 na odcinku przypadającym na działki ewidencyjne nr: 3466/63, 4158/60, 3040/60 zostanie usunięta z projektu planu miejscowego. Podobnie na odcinku od włączenia do drogi KDZ1 do skrzyżowania z terenem drogi KDD8, teren kwestionowanej drogi zostanie zwężony i przeanalizowana zostanie możliwość wyznaczenia omawianej drogi jako ciągu pieszo-jezdnego.

2. Uwagi, o których mowa w **§ 1 ust. 1 pkt 2.** Zarządzenia zostały **odrzucone**. Projekt planu miejscowego wyznacza teren drogi wewnętrznej (KDW2) równolegle i w odległości około 50 m do proponowanego w uwadze przedłużenia drogi KDW4. Zatem proponowane rozwiązanie częściowo powielałoby powiązania komunikacyjne zapewniane przez drogę oznaczoną symbolem KDW2. Propozycja poprowadzenia drogi wzdłuż linii wysokiego napięcia poprzez tereny MN4, MN5, doprowadziłaby do sytuacji podzielenia kilkunastu działek budowlanych na części o niekorzystnych cechach geometrycznych, ponieważ linia elektroenergetyczna przecina istniejącą strukturę własności pod kątem ostrym. Należy zaznaczyć, że również w przypadku ww. propozycji proponowane tereny dróg przebiegałyby w pobliżu istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Teren drogi oznaczonej symbolem KDD9 w założeniu miał obsługiwać i „zbierać" ruch z terenów: MN4, MN5 MN6, MN7, MN8, MN9, czyli z większego obszaru zabudowy niż przedstawione propozycje.

3. Uwagi, o których mowa w **§ 1 ust. 1 pkt 3, ust. 2 pkt 2,** Zarządzenia są **bezprzedmiotowe**, ponieważ nie dotyczą ustaleń przyjętych w projekcie planu miejscowego (por. art. 18 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Procedura sporządzania planu miejscowego, określona jest przez przepisy Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Procedura planistyczna nie jest postępowaniem administracyjnym

i nie przewiduje indywidualnego zawiadamiania stron. W przypadku omawianego projektu planu miejscowego informacja o wyłożeniu do publicznego wglądu była przekazana poprzez:

- ogłoszenia w tygodniku „Twoje Tychy" oraz „Gazecie Wyborczej",
- obwieszczenie zamieszczone na Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Tychy oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu,
- informację na głównej stronie internetowej Urzędu,
- ogłoszenia parafialne parafii pw. św. Ojca Pio w Tychach.

4. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 5** Zarządzenia jest **bezprzedmiotowa**, ponieważ plan miejscowy ustala przeznaczenia oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów (nieruchomości), nie ustala natomiast terminów realizacji urządzeń budowlanych – szykan w granicach terenów dróg publicznych.

5. Uwaga o której mowa w **§ 1 ust. 6** Zarządzenia została **odrzucona**. Ustalenia dla terenu usługowo-mieszkaniowego oznaczonego symbolem **UM1** dopuszczają przebudowę i termomodernizację budynków istniejących w dniu uprawomocnienia się planu, które nie spełniają ustaleń planu w zakresie przeznaczenia i zasad zabudowy. Zatem istniejące na działce nr 999/85 budynki (o łącznej powierzchni zabudowy wynoszącej około 1160 m²) wykorzystywane na potrzeby hurtowni lub magazynu będą mogły podlegać przebudowie niezależnie od ustaleń planu. Lokalizacja w terenie **UM1** nowej zabudowy magazynów i hurtowni nie jest celowa, ponieważ teren zlokalizowany jest w mieszkaniowej strukturze osiedla Mąkołowiec i sąsiaduje z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ze wszystkich stron. Ponadto lokalizacja nowej zabudowy magazynowej spowodowałaby zwiększenie ruchu samochodów ciężarowych w układzie drogowym osiedla obsługującym głównie tereny zabudowy mieszkaniowej.

6. Uwaga o której mowa w **§ 1 ust. 9** Zarządzenia, została **odrzucona**. Droga wewnętrzna, która jest urządzona na działkach nr: 3063/5, 3196/5 posiada parametry (szerokość pasa drogowego od 10 m do 6 m) wystarczające do prawidłowej obsługi przyległej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Interwencja planistyczna w celu zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej przyległym terenom jest w tym konkretnym przypadku zbędna. Niezależnie od rysunku planu miejscowego, ustalenia projektu planu miejscowego uwzględniają możliwość realizacji nowych i remontu istniejących dróg wewnętrznych w ramach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

7. Uwaga o której mowa w **§ 1 ust. 10** Zarządzenia, została **odrzucona**. Wyznaczenie na działce nr 3062/5 zabudowy mieszkaniowo-usługowej nie jest celowe, ponieważ wywołałoby to „wprowadzenie" dodatkowego ruchu samochodów do wnętrza terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W ramach ustalonego w projekcie przeznaczenia terenu tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istnieje możliwość wydzielenia jednego lokalu użytkowego (usługowego) w budynku, o powierzchni nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku. Powyższe wynika z definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego zawartej w Ustawie prawo budowlane.

8. Uwaga o której mowa w **§ 1 ust. 11** Zarządzenia, została **odrzucona**. Obszar objęty projektem planu miejscowego nie jest zlokalizowany w strefie śródmiejskiej Miasta Tychy, w której zabudowa szeregowa jest pożądaną formą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zasadą przyjętą w niniejszym projekcie planu miejscowego jest nie wyznaczanie nowych terenów pod szeregową zabudowę mieszkaniową oraz nie zwiększanie intensywności zabudowy w osiedlu Mąkołowiec. Należy podkreślić, że projekt planu miejscowego dopuszcza bliźniaczą zabudowę mieszkaniową oraz zmienia przeznaczenia nieruchomości osoby składającej uwagę z terenu rolnego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

9. Uwagi o których mowa w **§ 1 ust. 12, 13** Zarządzenia, zostały **odrzucone w części**. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego tzw. trójkątów widoczności wynika z §7 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz.U. z 1999 r., Nr 43, poz. 430 z późn. zm.). W wyniku złożonych uwag zmienione zostaną linie rozgraniczające teren oznaczony symbolem KDL5, tak aby teren drogi publicznej w mniejszym stopniu ingerował w działki należące do osób, które złożyły uwagi, przy równoczesnym zapewnieniu warunków widoczności na skrzyżowaniu ul. Ziębiej i Sikorek.

10. Uwaga o której mowa w **§ 1 ust. 14** Zarządzenia, została **przyjęta**. Wskazana działka nr 5549/69 posiada zbyt małą szerokość (4 m) aby samodzielnie pełnić rolę dojazdu do działek budowlanych, toteż teren drogi wewnętrznej wyznaczony w skutek niniejszej uwagi, złożonej przez 6 osób, będzie obejmował również działki nr 5547/69 i 3302/69.

11. Uwagi, o których mowa w **§ 1 ust. 15**:

1) **pkt 1** Zarządzenia została **odrzucona w części**. Obniżenie maksymalnej wysokości budynków do 8 m na wszystkich terenach objętych planem miejscowych nie jest uzasadnione, ponieważ tereny wyznaczone w planie mają zróżnicowane przeznaczenie, a co za tym idzie zróżnicowane wymagania funkcjonalne. W ramach terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej maksymalna wysokość budynków zostanie zmniejszona i dostosowana do parametrów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Geometria dachów budynków ma drugorzędne znaczenie dla przewietrzania osiedla Mąkołowiec. Ustalenia projektu planu miejscowego dotyczą źródła problemu niskiej emisji tj. źródeł zaopatrzenia budynków w ciepło ustalając ich dopuszczalny katalog, tudzież sprawność energetyczną urządzeń dostarczających ciepło do budynków;

2) **pkt 2** Zarządzenia została **odrzucona**. Projekt planu miejscowego nie wyznacza nowych terenów pod zabudowę wielorodzinną. W projekcie planu został wyznaczony wyłącznie jeden teren zabudowy wielorodzinnej, którego wydzielenie było podyktowane stanem istniejącym oraz wydanymi ostatecznymi decyzjami o pozwoleniu na budowę, które należy uwzględnić w projekcie planu;

3) **pkt 3** Zarządzenia została **odrzucona**. W ramach zabudowy zespołu szkolno-przedszkolnego, na terenie oznaczonym symbolem UO1, jednym z projektowanych budynków będzie sala gimnastyczna. Zatem ograniczenie wysokości budynków do maks. 8 m nie jest celowe. Wysokość zabudowy w planach miejscowych, co do zasady, ustala się w metrach a nie w kondygnacjach;

4) **pkt 4** Zarządzenia została **odrzucona**. Teren drogi publicznej oznaczony symbolem KDD13, który łączy ul. Przepiórek z ul. Łabędzią został wyznaczony w celu prawidłowej obsługi komunikacyjnej istniejącej zabudowy wielorodzinnej jak i terenu UO1 przewidzianego pod zespół szkolno-przedszkolny. Teren kwestionowanej drogi w zdecydowanej przewadze zlokalizowany jest na działkach należących do Miasta Tychy tj. działki nr: 4213/74, 4823/71, 4215.74. Teren drogi KDD13 na odcinku przypadającym na działkę nr 4216/74 ma szerokość 10 m, z czego na ww. działkę przypada pas o długości około 9,5 m, szerokości nie większej niż 1,5 m i powierzchni około 11 m² - co stanowi około 1,3 % powierzchni działki (818 m²) należącej od osoby składającej uwagę;

5) **pkt 5** Zarządzenia została **odrzucona**. Teren drogi publicznej oznaczony symbolem KDD13 ma szerokość 10 m, czyli minimalną szerokość drogi dojazdowej przewidzianą przepisami Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz.U. z 1999 r., Nr 43, poz. 430 z późn. zm.). Droga dojazdowa jest najniższą kategorią techniczną drogi publicznej.

12. Uwagi, o których mowa w **§ 1 ust. 16**:

1) **pkt 1** Zarządzenia została **odrzucona**. Wskazana lokalizacja terenu oznaczonego symbolem UO1 była przedmiotem analiz przestrzennych, w których brano pod uwagę istniejącą sieć placówek szkolno-wychowawczych oraz izolinie odległości terenów zabudowy mieszkaniowej od istniejących szkół i przedszkoli. Zaproponowana lokalizacja terenu UO1 w centralnej części osiedla Mąkołowiec, zapewnia możliwie równomierną dostępność wszystkim terenom mieszkaniowym i mieszkańcom do usług publicznych. Teren UO1 jest również bardzo dobrze obsłużony przez istniejące i projektowane drogi publiczne – bezpośredni dostęp do terenów dróg publicznych z trzech stron;

2) **pkt 3** Zarządzenia została **odrzucona**. Ustalenia dotyczące bezprzewodowej łączności publicznej w odniesieniu do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wynikają z regulacji *Ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych* (Dz. U. z 2015 r., poz. 880 z późn. zm.). Ustalenie równie restrykcyjnych zasad lokalizacji bezprzewodowej łączności publicznej dla terenów, które nie są przeznaczone pod zabudowę jednorodzinną, może być powodem kwestionowania legalności uchwały planu miejscowego.

13. Uwagi, o których mowa w **§ 1 ust 17. pkt 2** Zarządzenia zostały **odrzucone**. W związku z uwzględnieniem uwagi dotyczącej terenu oznaczonego symbolem KDW1 (**§ 1 ust. 17 pkt 1, ust. 18)** przyjęto zasadę, że w obrębie terenów: MN1, MN2 nowe drogi wewnętrzne nie będą wyznaczane na rysunku planu. Ustalenia projektu uchwały w sprawie planu miejscowego umożliwiają realizację dojazdów do działek budowlanych (dróg wewnętrznych) w ramach terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

14. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 19** Zarządzenia została **przyjęta**. W projekcie planu miejscowego działka ewidencyjna nr 3922/63 zostanie objęta terenem zabudowy usługowo-mieszkaniowej, w ramach którego dopuszczona zostanie produkcja w zakresie cięcia, formowania i wykańczania kamienia, z zastrzeżeniem, że miejsca produkcji muszą być zlokalizowane wewnątrz budynków.

15. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 20** Zarządzenia została **przyjęta**. W projekcie planu miejscowego działka ewidencyjna nr 3528/5 zostanie objęta terenem zabudowy usługowej, w ramach którego dopuszczona zostanie produkcja w zakresie: obróbki mechanicznej elementów metalowych, produkcji narzędzi ręcznych mechanicznych, produkcji łożysk, kół i przekładni zębatych, produkcji sprzętu i wyposażenia do napędu hydraulicznego i pneumatycznego, z zastrzeżeniem, że miejsca produkcji muszą być zlokalizowane wewnątrz budynków.

16. Uwagi, o których mowa w **§ 1 ust. 21:**

1) **pkt 1** Zarządzenia jest **bezprzedmiotowa**, ponieważ w pasie drogowym drogi publicznej KDD2 już przy obecnych ustaleniach projektu planu miejscowego istnieje możliwość realizacji ławek oraz ścieżek pieszych, rowerowych. Jedynym ograniczeniem w urządzeniu wymienionych urządzeń jest szerokość pasa drogowego (około 12 m) i wymagania techniczne dróg publicznych;
2) **pkt 2** Zarządzenia jest **bezprzedmiotowa**, ponieważ istota uwagi odnosi się do obszaru poza granicami opracowania planu miejscowego i tym samym nie dotyczy ustaleń przedmiotowego projektu planu miejscowego,
3) **pkt 3** Zarządzenia jest **bezprzedmiotowa**, ponieważ poprzez swoją szczegółowość wykracza poza kompetencje planu miejscowego. Ustalenia planu miejscowego dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

i infrastruktury technicznej powinny zawierać określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych. Kable teleinformatyczne przymocowane do słupów oświetleniowych są urządzeniami technicznymi a nie samodzielnymi obiektami budowlanymi sieci infrastruktury technicznej.

17. Uwagi, o których mowa w **§ 1ust. 23**:

1) **pkt 1** Zarządzenia, została **odrzucona w części**. Teren drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD23 zostanie usunięty na odcinku przypadającym na działki nr: 5391/95, 1643/94, 1644/94. W projekcie planu pozostawiony zostanie teren drogi publicznej oznaczony symbolem KDD16, ze względu na potrzebę obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę, a także uprzednio podjętych decyzji planistycznych tj. wyznaczenia terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (10MN) oraz drogi publicznej oznaczonej (63KDD) w Uchwale Nr XXXVII/760/13 Rady Miasta Tychy z dnia 17 grudnia 2013 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Mikołowskiej, Wschodniej i Piaskowej w Tychach − etap pierwszy;

2) **pkt 2** Zarządzenia, została **odrzucona**. Ulica Mikołowska jest drogą krajową o klasie technicznej drogi głównej, która nie powinna mieć skrzyżowań z drogami tak niskiej klasy jak droga dojazdowa. Minimalna odległość pomiędzy skrzyżowaniami na drodze krajowej powinna wynosić 400 m, zaproponowane rozwiązanie przedłużenia drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD16 do ul. Mikołowskiej doprowadziłoby do powstania nowego skrzyżowania w odległości około 310 m od istniejącego skrzyżowania ul. Dołowej z ul. Mikołowską;

3) **pkt 3** Zarządzenia jest **bezprzedmiotowa**, ponieważ dotyczy ul. Mikołowskiej, która zlokalizowana jest poza obszarem opracowania planu miejscowego, zatem uwaga nie dotyczy ustaleń przedmiotowego projektu planu miejscowego. Ilość połączeń drogowych z ulicą Mikołowską jest ograniczona ze względu na jej klasę techniczną (por. pkt 2). Skrzyżowanie ul. Dołowej i ul. Mikołowskiej położone jest poza granicami opracowania projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu. Należy również zaznaczyć, że organizacja ruchu, w tym zasady działania sygnalizacji świetlanej nie są przedmiotem planu miejscowego;

4) **pkt 4** Zarządzenia, została **odrzucona**. Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczony symbolem MU12 posiada równorzędne przeznaczenie pod: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę mieszkaniowo-usługową. W granicach analizowanego terenu nie ma możliwości realizacji samodzielnych budynków usługowych. W ramach terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej ustalono w projekcie planu miejscowego parametry zabudowy i zagospodarowania zbliżone do parametrów ustalonych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nadto przyjęte w projekcie planu miejscowego przeznaczenie terenu MU12 nie narusza kierunków zagospodarowania wyznaczonych przez obowiązujące Studium.

5) **pkt 6** Zarządzenia, została **odrzucona**. W planach miejscowych dopuszczalna jest technika zapisu planistycznego polegająca na ustalaniu generalnego przeznaczenia terenu np. zabudowa usługowa wraz z enumeratywnie wymienionymi wykluczeniami. Powyższe stanowisko jest potwierdzone m.in. w orzecznictwie;

6) **pkt 7** (a także **ust. 24**) Zarządzenia, zostały **odrzucone w części**. Przyjęcie w projekcie planu miejscowego kwestionowanego przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem RM1 wynika z obowiązującego od 2001 r. planu

miejscowego, który działkę nr 5391/95 obejmuje terenem upraw polowych oznaczony symbolem RP (o przeznaczeniu podstawowym uprawy rolnicze) i równocześnie nie wprowadza zakazu zabudowy budynkami. W orzecznictwie sądowo-administracyjnym obecny jest podgląd, że na terenach rolnych dla których plany miejscowe nie ustaliły zakazu zabudowy, dopuszczalne jest lokalizowanie zabudowy zagrodowej i gospodarczej związanej z działalnością rolniczą. Przyjęcie w planie miejscowym przeznaczenia - zabudowa zagrodowa nie oznacza, że właściciel nieruchomości może swobodnie i bez ograniczeń realizować zabudowę służącą produkcji rolnej, ponieważ zastosowanie będą miały przepisy odrębne, w tym dotyczące oceny oddziaływania przedsięwzięć na środowisko. W myśl przedstawionych przepisów, przeprowadzenia postępowania środowiskowego może już wymagać inwestycja dotyczącą chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie mniejszej niż 40 dużych jednostek przeliczeniowych (DJP), jeżeli planowania jest w odległości mniejszej niż 100 m od terenów mieszkaniowych (por. § 3 ust. 1 pkt 103 lit. a Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko [Dz. U. z 2010 r.,Nr 213, poz. 1397]). W postępowaniu środowiskowym może uczestniczyć każda osoba, która wykaże interes prawny, w szczególności osoby których nieruchomości położone są w obszarze oddziaływania inwestycji. W postępowania środowiskowym mogą uczestniczyć także organizacje społeczne, których cele statutowe uzasadniają udział w takim postępowaniu. Mając na względzie równoważenie interesu wszystkich stron, których efekty zabudowy i zagospodarowania niniejszego dokumentu mogą dotyczyć, w projekcie planu miejscowego wprowadzony zostanie podział dotychczasowego terenu oznaczonego symbolem RM1 na teren: zabudowy zagrodowej i zabudowy produkcji w gospodarstwach ogrodniczych (w północnej części doczasowego terenu) oraz teren: zabudowy zagrodowej i zabudowy produkcji w gospodarstwach rolnych lub hodowlanych (w południowej części dotychczasowego terenu). Zaproponowane rozwiązanie pozwoli ograniczyć ewentualne negatywne oddziaływanie rolnej zabudowy produkcyjnej na sąsiednie tereny mieszkaniowe, a jednocześnie nie wykluczy możliwości wykorzystania nieruchomości rolnej zgodnie z jej przeznaczeniem.
Ustalenia dla terenu RM1 dotyczące powierzchni zabudowy pojedynczego budynku zostaną utrzymane – zniesione zostanie jedynie ograniczenie dla budynków produkcji roślinnej. W świetle zaproponowanego podziału terenu RM, ustalenia dotyczące wielkości powierzchni zabudowy budynków nie powinny mieć istotnego znaczenia dla ewentualnego oddziaływania na sąsiednie tereny mieszkaniowe.
Obszar osiedla Mąkołowiec podlega przeobrażeniom przestrzennym i staje się podmiejskim osiedlem mieszkaniowym, niemniej jednak właściciele gospodarstw rolnych korzystają z praw słusznie nabytych w zakresie wykorzystania swoich nieruchomości. Wobec powyższych uwarunkowań celem projektu planu miejscowego jest zrównoważenie interesów stron, którego efekty przestrzenne niniejszego dokumentu będą dotyczyły w sposób bezpośredni;

7) **pkt 8** Zarządzenia, została **odrzucona**. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tychy jest dokumentem określającym politykę przestrzenną gminny, który sporządzany jest dla całego obszaru gminy. Ze względu na charakter i skalę opracowania rysunek Studium nie określa wszystkich istniejących i projektowych elementów układu drogowego. Ustalenia ogólne Kierunków zagospodarowania terenów Studium (por. s. 104) w sposób literalny wskazują, że we wszystkich obszarach Studium drogi dojazdowe i lokalne są dopuszczalnym kierunkiem zagospodarowania. Podobnie z tekstu Studium (por. s. 136) wprost wynika, że w ramach obszaru oznaczonego symbolem R_{MU} podstawowym kierunkiem zagospodarowania jest zabudowa zagrodowa;

8) **pkt 9** Zarządzenia, jest **bezprzedmiotowa**, ponieważ nie dotyczą ustaleń przyjętych w projekcie planu miejscowego (por. art. 18 ust.1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Wskazana działka nr 5587/90 jest objęta uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego. Przygotowanie projektu planu miejscowego dla omawianej działki nastąpi w kolejnym etapie prac planistycznych;

9) **pkt 10** Zarządzenia, jest **bezprzedmiotowa**, ponieważ nie dotyczy ustaleń przyjętych w planie miejscowym.

18. Uwagi, o których mowa w **§ 1 ust. 24** Zarządzenia, zostały **odrzucone** (por. ust. 17 pkt 6 Uzasadnienia).

19. Uwagi, o których mowa w **§ 1 ust. 25:**

1) **pkt 1 lit. a** Zarządzenia, została **odrzucona**, ze względu na brak zgodności ustaleń przywołanego przez uwagodawcę planu miejscowego z enumeratywnie wymienionymi propozycjami ustaleń zawartymi w pisemnej uwadze, które zostały rozpatrzone w pkt 2;
2) **pkt 1 lit. b** Zarządzenia, została **odrzucona w części**. W zakresie przeznaczenia terenu uwaga zostaje uwzględniona w części. Na terenie U6 dopuszczone zostaną hurtownie, składy i magazyny, natomiast nie zostanie dopuszczona szeroko pojęta zabudowa produkcyjna ze względu na sąsiedztwo istniejących budynków mieszkalnych.
   Podobnie, ze względu na dużą immisję hałasu drogowego na analizowany teren, uwaga dotycząca dopuszczenia lokalizacji lokali mieszkalnych została odrzucona.
   Uwaga dotycząca możliwości lokalizacji schodów zewnętrznych oraz pochylni poza nieprzekraczalną linią zabudowy jest bezprzedmiotowa, ponieważ projekt planu miejscowego dla terenu U6 dopuszcza taką możliwość. Natomiast uwaga w części dotycząca możliwości realizacji ramp poza linią zabudowy została odrzucona, ponieważ może niekorzystnie wpływać na ład przestrzenny.
   Uwagi w część dotyczącej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 60% oraz powierzchni zabudowy pojedynczego budynku – maks. 600 m² zostały uwzględnione.
   Uwaga dotycząca udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej - min. 10% została częściowo odrzucona, w planie miejscowym wskaźnik ten zostanie ustalony na poziomie min. 15 %, czyli zgodnie ze Studium.
   Uwaga dotycząca wysokości zabudowy maks. 17 m, w tym wysokości budynków maks. 12 m została odrzucona, ponieważ obecnie ustalona maksymalna wysokość zabudowy wynosząca 15 m, w tym dla budynków maks. 10 m, jest wystarczająca dla realizacji zabudowy usługowej odpowiadającej gabarytom budynków usługowym istniejącym w sąsiedztwie.
   Odrzucona została uwaga dotycząca modyfikacji zakazu urządzania miejsc magazynowania poza budynkami, tak aby regulacja dotyczyła wyłącznie sypkich towarów, surowców lub materiałów, ponieważ przedmiotowe ustalenie służy minimalizacji uciążliwych oddziaływań np. hałasu, które związane są z funkcjonowaniem zabudowy usługowej.
   Odrzucona została również uwaga dotycząca modyfikacji zakazu lokalizacji ogrodzeń, tak aby regulacja dotyczyła tylko frontów działek od dróg publicznych oraz ogrodzeń wykonanych z blachy, ponieważ omawiany teren jest dobrze wyeksponowany od ul. Mikołowskiej. Należy również wskazać, że wzdłuż ul. Mikołowskiej dominują ogrodzenia ażurowe;
3) **pkt 2 lit. a** Zarządzenia, została **odrzucona**. Teren 44RM/RU dotyczy istniejącego i działającego gospodarstwa ogrodniczego, które zlokalizowane jest na nieruchomości o relatywnie niewielkiej powierzchni wynoszącej 7849 m² - co miało wpływ na ustalenia w planie miejscowym tak wysokich parametrów

zabudowy i zagospodarowania. Natomiast teren RU1, którego uwaga dotyczy ma powierzchnię wynoszącą około 30 000 m², zatem jest blisko czterokrotnie większy od terenu 44RM/RU i jest w większości niezabudowany. Zatem nie istnieje zobiektywizowana potrzeba ustalania w planie miejscowym takich wysokich parametrów zabudowy i zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem RM1.

20. Uwagi, o których mowa w **§ 1 ust. 25 pkt 2 lit. b tiret pierwsze, drugie, trzecie** Zarządzenia, zostały **odrzucone w części**. Uwagi dotyczące zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz *zabudowa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, w tym zabudowa związana z przetwórstwem rolno-spożywczym w ramach produkcji gospodarstwa rolnego,* zostały odrzucone w części. Z powodu wykluczających się uwag: właściciela nieruchomości objętej terenem RM1 oraz grupy mieszkańców sąsiadującego zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (por. ust. 17 pkt 6 Uzasadnienia), organ sporządzający projekt planu zmuszony był do zrównoważenia interesu dwóch stron. Skutkiem czego dotychczasowy teren oznaczony symbolem RM1 zostanie podzielony na dwa tereny. W nowo wydzielonym terenie położonym na południu zostaną dopuszczone ww. przeznaczenia. Natomiast w odniesieniu do nowo wydzielonego terenu położonego w północnej części dotychczasowego terenu RM1, przeznaczenie zostanie ograniczone do zabudowy zagrodowej i produkcji w gospodarstwach ogrodniczych oraz zabudowy agroturystyki.

21. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 25 pkt 2 lit. b tiret czwarte** Zarządzenia, została **odrzucona w części**. Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy zostanie zwiększona z 15 % do 25 %.

22. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 25 pkt 2 lit. b tiret piąte** Zarządzenia, została **odrzucona w części**. Wielkość powierzchni biologicznie czynnej zabudowy zostanie zmniejszona z min. 60 % do min. 45 %.

23. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 25 pkt 2 lit. b tiret szóste** Zarządzenia, została **odrzucona w części**. Wskaźnik intensywności zabudowy zostanie zwiększony z wartości 0,3 do 0,75.

24. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 25 pkt 2 lit. b tiret siódme** Zarządzenia, została **odrzucona**. Obecne wartości maksymalne wysokości zabudowy i budynków są wystarczające dla realizacji zabudowy zagrodowej.

25. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 25 pkt 2 lit. b tiret ósmy** Zarządzenia, została **odrzucona**. Obecny w projekcie planu miejscowego zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z przęseł betonowych lub blachy uznaje się za ustalenie kształtujące ład przestrzenny w obszarze miejskim.

26. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 25 pkt 2 lit. c** Zarządzenia, została **odrzucona w części**. Linia zabudowy zostanie zmodyfikowana w sposób zwiększający teren możliwy do zabudowy budynkami, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

27. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 25 pkt 2 lit. d** Zarządzenia, została **odrzucona w części**. W projekcie planu miejscowego nie zostaną ustalone parametry zabudowy pojedynczego budynku produkcji roślinnej (por. ust. 17 pkt 6 Uzasadnienia).

28. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 25 pkt 2 lit. e** Zarządzenia, została **odrzucona**. Kolorystyka zabudowy, w tym kolorystyka pokryć dachowych jest elementem

kształtowania ładu przestrzennego w obszarze miejskim i może stanowić element ustaleń planu miejscowego.

29. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 25 pkt 2 lit. f** Zarządzenia, jest **odrzucona**. Budynki gospodarcze lub garaże mogą mieć elewacje wykonane z różnorodnych materiałów, w tym ceramiki lub drewna. Wprowadzenie zakazu urządzania elewacji budynków gospodarczych lub garażowych z blachy nie jest szczególną przeszkodą w realizacji takich budynków, natomiast będzie sprzyjać poprawie estetyki zabudowy.

30. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 25 pkt 2 lit. h** Zarządzenia, jest **odrzucona**. Ogrodzenia wykonane z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy są typowe dla terenów przemysłowych. Zabudowa zagrodowa zwyczajowo posiada ogrodzenia ażurowe, w tym zwłaszcza ogrodzenia wykonane z drewna. Prefabrykowane przęsła betonowe są zbyt niskie aby stanowić barierę dla emisji w postaci hałasu lub zapylenia. Teren RM1 otoczony jest głównie przez zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, toteż omawiane przęsła betowe stanowiłyby niepożądany element w krajobrazie obszaru.

31. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 25 pkt 2 lit. i** Zarządzenia, została **odrzucona**. Projekty planów miejscowych, których uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia podjęte zostały przed wejściem w życie Ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U z 2015 r., poz. 774) mogą regulować zasady lokalizacji reklam, powyższe wprost wynika z art. 12 ust. 3 ww. Ustawy.

32. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 25 pkt 2 lit. j** Zarządzenia, została **odrzucona**. W projekcie planu miejscowego dokonany zostanie podział terenów RM ze względów na ich przeznaczenie, podział terenu będzie przebiegał w sposób odmienny niż podział zaproponowany na załączniku (por. ust. 17 pkt 6, ust. 20 Uzasadnienia).

33. Uwagi, o których mowa w **§ 1 ust. 25 pkt 3** Zarządzenia, zostały **odrzucone w części**. Uwagi dotyczące terenów dróg KDD23, KDD24 została uwzględniona, natomiast odrzucona została uwaga dotycząca terenu drogi KDD5, ponieważ jest elementem niezbędnym do obsługi dużych powierzchniowo terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

34. Uwagi, o których mowa w **§ 1 ust. 25 pkt 4** Zarządzenia, zostały **odrzucone w części**. Wskazana przez uwagodawcę część nieruchomości, zostanie objęta terenem RM, którego przeznaczenie obejmie produkcję ogrodniczą i agroturystykę. W pozostałej części uwaga zostaje odrzucona (por. ust. 17 pkt 6, ust. 20 Uzasadnienia).

35. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 25 pkt 5** Zarządzenia, została **odrzucona w części**. Wskazana przez uwagodawcę nieruchomość zostanie w części objęta terenem mieszkaniowo-usługowym.

36. Uwagi, o których mowa w **§ 1 ust. 25 pkt 6, 7** Zarządzenia, zostały **odrzucone w części**. W sąsiedztwie terenu drogi KDL11 wydzielone zostaną tereny zabudowy usługowej z dotychczasowych terenów: MU11, MU12 o powierzchni pojedynczego budynku maks. 400 m². W pozostałej części uwaga jest odrzucona.

37. Uwagi, o których mowa w **§ 1 ust. 26**:

1) **pkt 1** Zarządzenia, została **odrzucona.** Analiza istniejących budynków przy ul. Jaskółczej w ramach terenu MN46 wskazuje, że budynki o dachach dwu lub wielospadowym dominują liczebnie nad budynkami o dachach płaskich.

Ustalenie w planie miejscowym jednolitej geometrii dachów służy kształtowaniu ładu przestrzennego oraz utrzymaniu podmiejskiego charakteru zabudowy;

2) **pkt 2** Zarządzenia, została **odrzucona.** Parametr nowo wydzielanych działek budowlanych, dotyczyć będzie działek wydzielanych po uprawomocnieniu się ustaleń niniejszego projektu planu miejscowego.

z up. Prezydenta Miasta

Zastępca Prezydenta ds. Społecznych

/-/ mgr Daria Szczepańska