ZARZĄDZENIE NR 0050/199/16
PREZYDENTA MIASTA TYCHY

z dnia 20 czerwca 2016 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Mikołowskiej, Chłodniczej, Browarowej, Potoku Wilkowyjskiego i linii kolejowej w Tychach

Na podstawie art. 30 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U.2016 poz. 446) oraz art. 17 pkt 12 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. 2016. poz. 778)

zarządza się, co następuje:

§ 1

Po rozpatrzeniu uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 19 kwietnia 2016 r. do 18 maja 2016 r**. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Mikołowskiej, Chłodniczej, Browarowej, Potoku Wilkowyjskiego i linii kolejowej w Tychach, postanawiam:

1) uwagi, złożone w dniu 1 czerwca 2016 r. przez osobę prawną (pismo z dnia 31 maja 2016 r.), odnoszące się do terenów zabudowy oznaczonych symbolami: **1U, 2UC, 3U/P, 4ZP** w szczególności do działek ewidencyjnych nr: 926/67, 1270, 924/64, 928/63, 707/69, 1136/69, 1138/58, 1139/58, 1548/69, 1059/58 dotyczące:
   a) zmiany w § 12 ust. 6 projektu uchwały zgodnie z brzmieniem: *„Wyznacza się strefę dopuszczonej lokalizacji parkingów, dróg wewnętrznych oraz magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców, oznaczoną na rysunku planu z dopuszczeniem możliwości lokalizowania parkingów lub dróg komunikacji awaryjnej (zwłaszcza pożarowej) również po za powyższą strefą wyłącznie jednak pod warunkiem realizacji w terenie oznaczonym symbolem 4ZP ekranu lub innego urządzenia trwale oddzielającego odpowiednią cześć terenu poza wyznaczoną strefą od zabudowy mieszkaniowej.”* – **przyjąć w części***;*
   b) zmiany w § 12 ust. 7 pkt. 1 projektu uchwały zgodnie z poniższym brzmieniem.
   *Ustala się sposoby realizacji miejsc postojowych, o których mowa w ust. 2, 3, dla terenów oznaczonych symbolami **1U, 2UC, 3U/P** w formie:*
      1) parkingów terenowych – na zasadach określonych w ust. 6 - **przyjąć***;*
   c) zmniejszenia szerokości pasa zieleni urządzonej oznaczonego symbolem **4ZP** i odpowiednie zwiększenie terenów oznaczonych obecnie symbolami **1U, 2UC, 3U/P** z jednoczesnym wprowadzeniem nakazu realizacji ekranu lub innego urządzenia trwale oddzielającego odpowiednią część terenu poza wyznaczoną strefą od zabudowy mieszkaniowej w terenie oznaczonym symbolem **4ZP – przyjąć w części**.
   d) zmiany w § 9 ust. 3 projektu uchwały zgodnie z poniższym brzmieniem - **odrzucić**:
   „Dla terenu zabudowy usługowej oraz magazynów, w tym rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2 oznaczonego symbolem 3U/P, z zastrzeżeniem § 12, ust. 5 ustala się:
      1) przeznaczenie:
         a)zabudowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2, z wykluczeniem: baz transportowych, wynajmu sprzętu transportowego, zbierania i przetwarzania odpadów,
         b)zabudowa magazynowa;”

e) zmiany w § 12 ust. 2 pkt. 1 lit b) projektu uchwały zgodnie z brzmieniem: *1 miejsce na każde 4 stanowiska pracy* - **odrzucić** *;*
f) zmiany w § 12 ust. 2 pkt. 1) i 2) lit b) projektu uchwały zgodnie z poniższym brzmieniem:
   1) dla sklepów samoobsługowych do 2 000 m² powierzchni sprzedaży:(…)
   2) dla centrów handlowych lub wielofunkcyjnych (powyżej 2 000 m^2 powierzchni sprzedaży): (…) - **odrzucić**
g) zmiany w § 15 ust. 1 pkt. 3) projektu uchwały zgodnie z brzmieniem: *kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od min. 60^o do maks. 120^o* - ***przyjąć****.*
h) zmiany w § 7 pkt. 3) lit b), § 8 pkt. 3) lit b), § 9 pkt. 3) lit b) projektu uchwały zgodnie z poniższym brzmieniem:
   1) intensywność zabudowy:
   a)[…]
   b) maks. 2,0 – **odrzucić;**
i) zmiany w § 7 pkt. 4), § 8 pkt. 4), § 9 pkt. 4) projektu uchwały zgodnie z brzmieniem: *wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 65%* - **odrzucić**;
j) zmiany w § 7 pkt. 6), § 8 pkt. 6), § 9 pkt. 6) projektu uchwały zgodnie z brzmieniem: *wysokość zabudowy – maks. 19,0m, w tym budynków oraz obiektów małej architektury - maks. 14,0 m* – **odrzucić**;

2) uwagi, złożone w dniu 1 czerwca 2016 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 31 maja 2016 r.), odnoszące się do terenów zabudowy oznaczonych symbolami: **3U/P, 4ZP** dotyczące:
   a) wprowadzeniem nakazu realizacji ekranu lub innego urządzenia trwale oddzielającego odpowiednią część terenu poza wyznaczoną strefą od zabudowy mieszkaniowej w terenie oznaczonym symbolem **4ZP** - **przyjąć**;
   b) rozszerzenie możliwości budowy obiektów handlowych o powierzchnie sprzedaży ponad 2000 m2 na teren oznaczony symbolem **3U/P** - **odrzucić**.
3) uwagi, złożone w dniu 2 czerwca 2016 r. przez jednostkę organizacyjną nie posiadająca osobowości prawnej, odnoszące się do:
   a) zabezpieczenia akustycznego „posesji ulokowanych od strony torowiska, ul. Mikołowskiej oraz potoku Wilkowyjskiego, tj. od strony północnej, południowej i wschodniej terenu inwestycyjnego. Zabezpieczenie winno zawierać nie tylko pas zieleni, ale również ścianę izolacji w postaci ekranów lub wału ziemnego - **przyjąć w części***;*
   b) prowadzenia ruchu dostaw dla projektowanego obszaru z oszczędzeniem dróg lokalnych i rozbudowa niezbędne infrastruktury w postaci sygnalizacji świetlnej, bezpiecznych i wygodnych dla uczestników ruchu - **odrzucić**.

§ 2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

z up. Prezydenta Miasta

Zastępca Prezydenta ds. Społecznych

/-/ mgr Daria Szczepańska

Uzasadnienie:

(Zarządzenie Nr 0050/199/16)

1. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt. 1 lit. a** Zarządzenia, została **przyjęta w części**.
   Poza strefą dopuszczonej lokalizacji parkingów zostanie dopuszczona lokalizacja parkingów terenowych dla samochodów osobowych. Parkingi dla samochodów ciężarowych będzie można lokalizować tylko w strefie wyznaczonej na rysunku projektu planu.
   Do tekstu projektu planu wprowadzono nakaz realizacji urządzeń służących ochronie przed hałasem, w tym: ekranów akustycznych lub wałów ziemnych z zielenią w terenie o symbolu **4ZP**.

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

3. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 1 lit. c** Zarządzenia, została **przyjęta w części**.
   Szerokość terenu zieleni urządzonej o symbolu **4ZP** jest efektem uwzględnienia przez Radę Miasta Tychy uwag wynikających z konsultacji społecznych. Odpowiednia jego szerokość ma również stworzyć możliwość dla lokalizacji urządzeń służących ochronie przed hałasem o różnych gabarytach, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych oraz małej architektury.
   Do tekstu projektu planu wprowadzono nakaz realizacji urządzeń służących ochronie przed hałasem, w tym: ekranów akustycznych lub wałów ziemnych z zielenią w terenie o symbolu **4ZP**.

4. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 1 lit. d** Zarządzenia, została **odrzucona**.
   Zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy (Uchwała Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.) kierunki przeznaczenia terenów dla poszczególnych obszarów nie stanowią gwarancji przeznaczenia działki budowlanej lub terenu na te cele w miejscowym planie. Studium w **§6 pkt. 4, ppkt 4.1** wprowadza wytyczne dotyczące ustalenia 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. Ponadto obszary rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych mają charakter dopuszczenia. Świadczy o tym zwrot „mogą być" realizowane, zawarty w tekście Studium.
   Kompleksowe określenie ewentualnych skutków oddziaływania inwestycji będzie możliwe dopiero po jej realizacji. Ponadto wykluczenie WOH w terenie **3U/P** było wynikiem uwzględnienia przez Radę Miasta Tychy uwag złożonych w trakcie konsultacji społecznych.

5. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 1 lit. e** Zarządzenia, została **odrzucona**.
   Minimalna liczba miejsc postojowych dla pracowników ustalona w projekcie planu została określona w Studium oraz zaopiniowana pozytywnie przez Wydział Komunikacji Miasta Tychy oraz MZUiM Tychy. W celu zapewnienia odpowiedniej powierzchni miejsc postojowych dla inwestycji w terenie o symbolu **2UC** projekt planu miejscowego dopuszcza ich realizację w terenie **3U/P,** uwzględniając różne możliwości zainwestowania terenów **2UC, 3U/P**.

6. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 1 lit. f** Zarządzenia, została **odrzucona**.
   Minimalna wielkość wskaźników dotyczących miejsc postojowych w zakresie obiektów wielkopowierzchniowych wyznaczona w Studium odnosi się do powierzchni użytkowej,

a nie do powierzchni sprzedaży. Zmiana zaproponowana w uwadze spowoduje zmniejszenie wymaganych miejsc postojowych i co za tym idzie nie będzie zgodna z wytycznymi wprowadzonymi przez Studium, a także wpłynie niekorzystnie na ilość miejsc postojowych dla klientów obiektów usługowych.

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

8. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 1 lit. h** Zarządzenia, została **odrzucona**.
Wykonane analizy urbanistyczne wskazują, że proponowane wskaźnik intensywności zabudowy przekraczają intensywność zabudowy w terenach sąsiadujących z granicami opracowywanego projektu planu, w szczególności wskaźników intensywności zabudowy dotyczących terenów usługowych i produkcyjnych.

9. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 1 lit. i** Zarządzenia, została **odrzucona**.
Maksymalna wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy w zakresie handlu detalicznego, usług społecznych oraz innych usług wyznaczona w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy wynosi 60%. Zgodnie ze studium zwiększenie powierzchni zabudowy dla konkretnego terenu możliwe jest tylko w wyjątkowych przypadkach bilansując wielkość wskaźników zabudowy na całym obszarze UM, tak aby jego wartość nie przekraczała 60%. Zatem zwiększenie ww. wskaźnika dla jednego z terenów wymaga jego obniżenia w pozostałych terenach objętych obszarem UM. Ponadto stwierdza się, iż zwiększenie ww. wskaźnika może uniemożliwić realizację odpowiedniej liczby miejsc postojowych na powierzchni terenu jako parkingów terenowych. Dojdzie do tego zwłaszcza przy braku realizacji garaży jako: podziemnych, nadziemnych i wbudowanych w budynki. Obiekty wielkopowierzchniowe zlokalizowane poza obszarem ścisłego centrum z reguły nie posiadają miejsc postojowych zlokalizowanych w garażach.

10. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 1 lit. j** Zarządzenia, została **odrzucona**.
Wysokość budynków o funkcji usługowej, produkcyjnej oraz magazynowej zlokalizowanych w sąsiedztwie z reguły nie jest większa niż 10 m. Obiektem dominującym zarówno bryłą jak i wysokością jest budynek centrum logistycznego zlokalizowanego w terenie o symbolu **3U/P**. Jego wysokość wynosi 19 m głównie ze względu na duże zróżnicowanie poziomu terenu wzdłuż jego dłuższych elewacji. Ponadto zwiększenie wysokości budynku o dwa metry może doprowadzić do zwiększenia uciążliwości dla terenów zabudowy mieszkaniowej sąsiadujących z terenami o symbolach **1U, 2UC, 3U/P.** Urządzenia grzewcze i chłodnicze zlokalizowane na dachu znajdujące się na większej wysokości mogą mieć większą uciążliwość akustyczną dla sąsiednich terenów zabudowy. Konieczność zwiększenia wysokości ekranów akustycznych, z kolei przełoży się negatywnie na efekt wizualny krajobrazu. W związku z powyższym pozostawia się dotychczasową wysokość budynków i zabudowy**.**

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

12. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 2 lit. b** Zarządzenia, została **odrzucona**.
Uzasadnienie jak w punkcie 4.

13. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 3 lit. a** Zarządzenia, została **przyjęta w części**.

Do ustaleń planu dla terenów o symbolach: **2UC, 3U/P** wprowadza się zapis nakazujący realizację urządzeń służących ochronie przed hałasem, w tym: ekranów akustycznych lub wałów ziemnych z zielenią - przy wschodniej granicy terenu **2UC** na odcinku od ul. Mikołowskiej do terenu o symbolu **5ZP** oraz przy północnej linii

rozgraniczającej teren o symbolu **3U/P** z terenem o symbolu **5ZP**. Uwaga odnosząca się do zabezpieczeń akustycznych terenu zlokalizowanego od strony ul. Mikołowskiej została odrzucona ponieważ tereny te w planie zostały przeznaczone pod usługi (teren o symbolu **1U**). Realizacja ekranów akustycznych od strony południowej jest bezzasadna ze względu na przestrzeń stanowiącą dystans pomiędzy terenami usługowymi i magazynowymi oraz zabudową mieszkaniową zlokalizowana poza obszarem planu. Dystans ten stanowi projektowana droga **6KDW**, potok Wilkowyjski oraz tereny które w obowiązującym studium przeznaczono pod obszary zieleni o funkcji rekreacyjnej i sportowej (ZU).

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

Ruch dostaw nie może być przedmiotem ustaleń planu. Zaopatrzenie towarowe przyszłego terenu inwestycji będzie zależne od wprowadzenia stosownej organizacji ruchu, w tym ograniczeń tonażowych lub wprowadzenia zakazu ruchu dla samochodów ciężarowych. Decyzje w tym zakresie podejmuje Miejski Zarząd Ulic i Mostów oraz Wydział Komunikacji. Ul. Mikołowska nie jest objęta granicami planu. Natomiast realizacja infrastruktury drogowej np. w postaci sygnalizacji świetlnej oraz przebudowa dróg lokalnych, w tym budowa chodników nie jest przedmiotem ustaleń planu miejscowego. Plan nie może odnosić się swymi ustaleniami do terenów znajdujących się poza obszarem planu.