ZARZĄDZENIE NR 0050/420/16

PREZYDENTA MIASTA TYCHY

z dnia 7 grudnia 2016 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach – etap II

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

zarządza się, co następuje:

§ 1

Po rozpatrzeniu uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 4 października 2016 r. do 2 listopada 2016 r.** projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach – etap II, postanawiam:

1) uwagę, złożoną w dniu 15 listopada 2016 r. przez osoby fizyczne (pismo z dnia 12 listopada 2016 r.), odnoszącą się do terenu komunikacji, drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD1,** która stanowi w projekcie planu łącznik ul. Obywatelskiej z ul. Browarową, dotyczącą likwidacji fragmentu drogi tak, aby nie stanowiła drogi przelotowej między wymienionymi powyżej ulicami - **odrzucić**;
2) uwagi złożone w dniu 15 listopada 2016 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia: 14 listopada 2016 r.), odnoszące się do terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem **MN6** oraz do terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonego symbolem **MU1,** w szczególności do działek ewidencyjnych nr: 1594/64, 1595/64, dotyczące:
   a) zmiany przeznaczenia poprzez dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej niskiej do czterech kondygnacji nadziemnych z dachami płaskimi w terenie o symbolu **MU1** - **przyjąć w części**;
   b) zmiany przeznaczenia poprzez dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej niskiej do trzech kondygnacji nadziemnych z dachami płaskimi w terenie o symbolu **MN6** - **odrzucić;**
   c) zmiany powierzchni biologicznie czynnej odpowiednio, dla zabudowy usługowej w terenie **MU1**, na min. **20%** z **35%** oraz dla zabudowy wielorodzinnej w terenie o symbolu **MN6** na min. **35%** z **45% - odrzucić;**
   d) zmiany powierzchni zabudowy w terenie o symbolu **MU1** dla zabudowy mieszkaniowo usługowej maks. do **50%** z **35%** - **odrzucić;**
   e) ustalenia powierzchni zabudowy w terenach o symbolach **MU1 i MN6** dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej maks. **do 50% z 35%** - **odrzucić;**
   f) ustalenia powierzchni zabudowy pojedynczego budynku w terenach o symbolach **MU1 i MN6** w zabudowie wielorodzinnej na maks. 480 m^2 - **odrzucić;**
   g) dopuszczenie dachów płaskich w terenie o symbolu **MU1** dla zabudowy mieszkaniowo usługowej - **odrzucić;**
   h) ustalenia wysokości budynków mieszkalnych wielorodzinnych i mieszkalno-usługowych wielorodzinnych na maks. 15 m **– odrzucić.**
3) uwagę, złożoną w dniu 15 listopada 2016 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 14 listopada 2016 r.), odnoszącą się do terenu komunikacji, drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD1**, która stanowi w projekcie planu łącznik ul. Obywatelskiej

z ul. Browarową, dotyczącą likwidacji fragmentu drogi tak, aby stanowiła ona dojazd jedynie do 12 działek, które były przedmiotem przetargu na nabycie prawa do wieczystego użytkowania nieruchomości zlokalizowanych przy ul. Browarowej lub zapewnienie stałego rozwiązania technicznego umożliwiającego korzystanie z drogi jedynie osobom będącym właścicielami działek - **odrzucić**;

4) uwagi złożone w dniu 15 listopada 2016 r. przez jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej (pismo z dnia: 15 listopada 2016 r.), odnoszące się do terenów o symbolach: **MWU1**, **MNs3**, **MN3, KDD1, KDW2, KDW3**, dotyczące:
   a) ograniczenia powierzchni zabudowy terenu o symbolu **MWU1 – odrzucić;**
   b) ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy dla terenu o symbolu **MN3** w odległości min. 4 metrów od obszaru **MNs3 – przyjąć**;
   c) likwidacji fragmentu drogi **KDD1** tak, aby stanowiła ona dojazd jedynie do nieruchomości zlokalizowanych przy ul. Browarowej i nie stanowiła drogi przejazdowej między ul. Obywatelską, a ul. Browarową - **odrzucić**;
   d) objęcia dróg **KDD1, KDW2, KDW3** strefą zamieszkania – **odrzucić;**
5) uwagę, złożoną w dniu 16 listopada 2016 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 25 października 2016 r.), w związku z brakiem spójności warunków przetargu na nabycie prawa do wieczystego użytkowania nieruchomości zlokalizowanych przy ul. Browarowej z projektem planu, odnoszącą się do terenu komunikacji, drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD1**, która stanowi w projekcie planu łącznik ul. Obywatelskiej z ul. Browarową, dotyczącą likwidacji fragmentu drogi tak, aby nie stanowiła drogi przelotowej między wymienionymi powyżej ulicami - **odrzucić**;
6) uwagę, złożoną w dniu 16 listopada 2016 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 13 listopada 2016 r.), odnoszącą się do terenu komunikacji, drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD1**, dotyczącą przeznaczenia drogi wyłącznie dla ruchu pieszego i rowerowego w przypadku pozostawienia drogi w projekcie planu jako drogi publicznej - **odrzucić**;
7) uwagę, złożoną w dniu 15 listopada 2016 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 15 listopada 2016 r.), odnoszącą się do terenu komunikacji, drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD1**, dotyczącą likwidacji fragmentu drogi tak, aby nie była przelotowa - - **odrzucić**;
8) uwagi złożone w dniu 16 listopada 2016 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia: 16 listopada 2016 r.), odnoszące się do terenów o symbolach: **MN3, KDD1**, dotyczące:
   a) likwidacji fragmentu drogi **KDD1** tak, aby stanowiła ona dojazd jedynie do nieruchomości zlokalizowanych w terenie **MN3** i nie stanowiła drogi przejazdowej między ul. Obywatelską, a ul. Browarową - **odrzucić**;
   b) ujednolicenia kolorystyki dachów oraz stosowanych materiałów pokryć dachowych we wszystkich terenach o symbolach **MN1** - **MN6 - odrzucić;**
   c) zniesienia zakazu lokalizacji ogrodzeń pełnych **- przyjąć w części**.

§ 2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Tychy

/-/ mgr inż. Andrzej Dziuba

Uzasadnienie:

(Zarządzenie Nr 0050/420/16)

1. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt. 1** Zarządzenia, została **odrzucona**.
   W opinii Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów korzystniejsza pod kątem obsługi komunikacyjnej dla istniejącej i nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ul. Sosnowej jest droga, która będzie miała włączenie do układu dróg publicznych od strony ul. Obywatelskiej i ul. Browarowej. Brak dwóch połączeń nie zapewni alternatywy dojazdu do terenów oznaczonych symbolem MN3. W przypadku wystąpienia zdarzeń losowych (blokowanie drogi przez służby porządkowe i ratownicze), bądź w przypadku wystąpienia remontu, awarii czy innych robót natury technicznej, przyjęcie włączenia drogi jedynie do ul. Browarowej lub ul. Sosnowej jest niekorzystne, zwłaszcza gdy istnieje możliwość innego przeprowadzenia dróg, tj. zaproponowanego w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu.
   Ograniczenia w zakresie poruszania się po drodze o symbolu **KDD1** mogą być regulowane poprzez właściwą organizację ruchu, niezależną od ustaleń projektu planu.

2. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt. 2 lit. a** Zarządzenia, została **przyjęta w części**.
   Uwaga została przyjęta w części dotyczącej przeznaczenia terenu **MU1** pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Została natomiast odrzucona w zakresie liczby kondygnacji oraz geometrii dachów. 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.) dopuszcza w obszarach **MN** maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać zapisów studium w związku z powyższym dla terenu **MU** zostanie zmieniony współczynnik intensywności zabudowy, tak aby była możliwa realizacja budynków posiadających maksymalnie trzy kondygnacje. Ponadto stwierdza się, iż w obszarze opracowania planu oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie, w wyniku analiz geometrii dachów stwierdzono przewagę dachów dwuspadowych i wielospadowych. Tylko znikomy procent budynków posiada w tym rejonie miasta dachy płaskie. W związku z powyższym w celu kontynuacji kształtowania geometrii dachów w tym rejonie w projekcie planu wprowadzono geometrie dachów w nawiązaniu do tendencji dla nowych realizacji. Plan miejscowy zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Założeniem planu było, aby niezainwestowana jeszcze część terenów objętych opracowaniem kształtowana była z zachowaniem jednorodnego charakteru zabudowy w tym odpowiedniej dla całego obszaru geometrii dachów budynków. Dopuszczenie różnych form w zakresie geometrii dachu nie wpływa korzystnie na kształtowanie ładu przestrzennego.

3. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt. 2 lit. b** Zarządzenia, została **odrzucona**.
   Lokalizacja dz. nr 1594/64 położonej na terenie o symbolu **MN6** w bliskim sąsiedztwie istniejącej zabudowy jednorodzinnej od strony północnej, a także powierzchnia i geometria działki nie predysponują jej do przeznaczenia pod zabudowę wielorodzinną. Działka ta stanowi niewielką enklawę pomiędzy istniejącą zabudową, a terenami przeznaczonymi w projekcie planu na funkcję zieleni urządzonej. Studium dopuszcza w wydzielonych obszarach **MN** zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, ale dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów są możliwe tylko wtedy, gdy posiadają niekonfliktowy charakter w odniesieniu do dominującej funkcji podstawowej.
   W obszarze opracowania planu oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie, w wyniku analiz geometrii dachów stwierdzono przewagę dachów dwuspadowych i wielospadowych. Tylko znikomy procent budynków posiada w tym rejonie miasta dachy płaskie.

W związku z powyższym w celu kontynuacji kształtowania geometrii dachów w tym rejonie w projekcie planu wprowadzono geometrie dachów w nawiązaniu do tendencji dla nowych realizacji. Plan miejscowy zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Założeniem planu było, aby niezainwestowana jeszcze część terenów objętych opracowaniem kształtowana była z zachowaniem jednorodnego charakteru zabudowy w tym odpowiedniej dla całego obszaru geometrii dachów budynków. Dopuszczenie różnych form w zakresie geometrii dachu nie wpływa korzystnie na kształtowanie ładu przestrzennego.

4. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt. 2 lit. c** Zarządzenia, została **odrzucona**.
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy przewiduje dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia w obszarach **MN** określony procent powierzchni biologicznie czynnej. Projekt planu ustala dla terenu o symbolu **MU1** trzy równorzędne rodzaje przeznaczeń: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniowo – usługową i usługową. W związku z powyższym w planie przyjęto powierzchnie biologicznie czynną dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako min. 35%, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustalona jest w studium na minimalnym poziomie 45%, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać zapisów studium w związku z czym zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej nie jest możliwe. Ponadto w odniesieniu do terenu **MN6** należy mieć na uwadze uzasadnienie, o którym mowa w **§ 1 pkt. 2 lit. b.**

5. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt. 2 lit. d** Zarządzenia, została **odrzucona**.
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy przewiduje dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia w obszarach **MN** określony procent powierzchni zabudowy. Projekt planu ustala dla terenu o symbolu **MU1** trzy równorzędne rodzaje przeznaczeń: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniowo – usługową i usługową. W związku z powyższym przyjęto powierzchnie zabudowy analizując maksymalne wartości wskazane w studium oraz wynikające z analiz powierzchni zabudowy już istniejącej. Wielkość ta w przypadku stanu istniejącego nie przekroczyła 35% powierzchni zabudowy. W związku z powyższym w/w wskaźnik pozostawia się na dotychczasowym poziomie.

6. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt. 2 lit. e** Zarządzenia, została **odrzucona**.
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy przewiduje dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w obszarach **MN** 30% powierzchni zabudowy. Ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać zapisów studium w związku z czym procent powierzchni zabudowy pozostawiono na dotychczasowym poziomie. Ponadto w odniesieniu do terenu **MN6** należy mieć na uwadze uzasadnienie, o którym mowa w **§ 1 pkt. 2 lit. b.**

7. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt. 2 lit. f** Zarządzenia, została **odrzucona**.
Proponowana powierzchnia zabudowy dla pojedynczego budynku wielorodzinnego, tj. 480 m^2, znacznie przekracza powierzchnię zabudowy budynków zlokalizowanych w sąsiedztwie terenów o symbolach **MN6, MU1**. Jednocześnie tereny zabudowy jednorodzinnej (**MN1-MN5**) objęte projektem planu oraz tereny przeznaczone pod zabudowę zlokalizowaną w granicach obowiązującego w sąsiedztwie miejscowego planu (Uchwała NR XXII/401/16 Rady Miasta Tych z dnia 23 czerwca 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach – etap I) ustalają maksymalnie powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku na 250 m^2.

8. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt. 2 lit. g** Zarządzenia, została **odrzucona**.
Uzasadnienie dotyczące dachów płaskich jak w **pkt. 3.**

9. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt. 2 lit. h** Zarządzenia, została **odrzucona**.
Do ustaleń planu wprowadza się wysokość budynków w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – maks. 11 m, zwiększając w ten sposób o 1 m wysokość budynków, które mogą być zrealizowane w tym terenie. Umożliwia to realizację budynków wielorodzinnych o trzech kondygnacjach naziemnych. Przyjęcie wysokości budynków na poziomie 15 m byłoby równorzędne z wprowadzeniem czterech kondygnacji nadziemnych w zabudowie wielorodzinnej, co naruszałaby zapisy studium.

10. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt. 3** Zarządzenia, została **odrzucona**.
Uzasadnienie jak w **pkt. 1.**

11. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt. 4 lit. a** Zarządzenia, została **odrzucona**.
Powierzchnia zabudowy w terenie o symbolu **MWU1** w stanie istniejącym wynosi 23% w odniesieniu do działki budowlanej. Zapisy projektu planu wprowadzają możliwość powiększenia powierzchni zabudowy o jedynie 2%, czyli do 25%.

12. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt. 4 lit. b** Zarządzenia, została **przyjęta**.

13. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt. 4 lit. c** Zarządzenia, została **odrzucona**.
Uzasadnienie jak w **pkt. 1.**

14. Uwaga, o której mowa w § 1 pkt. 4 lit. d Zarządzenia, została **odrzucona**.
Ustalenia dotyczące form uspokajania ruchu, w tym wyznaczania strefy zamieszkania nie stanowią zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2016, poz. 778 z późn. zmian.).

15. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt. 5** Zarządzenia, została **odrzucona**.
Uzasadnienie jak w **pkt. 1.**

16. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt. 6** Zarządzenia, została **odrzucona**.
Uzasadnienie jak w **pkt. 1.**

17. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt. 7** Zarządzenia, została **odrzucona**.
Uzasadnienie jak w **pkt. 1.**

18. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt. 8 lit. a** Zarządzenia, została **odrzucona**.
Uzasadnienie jak w **pkt. 1.**

19. Uwaga, o której mowa w **§ 1** pkt. **8 lit. b** Zarządzenia, została **odrzucić**.
Uwaga bezzasadna w zakresie ustalonego rodzaju materiału pokrycia dachowego. Ustalenia projektu planu nie narzucają dla terenu o symbolu **MN3** materiału, z którego powinno zostać wykonane pokrycie dachu, ograniczenie dotyczy kolorystyki, która powinna nawiązywać do naturalnej dachówki ceramicznej. Ograniczenie to pozostawia się bez zmian aby nawiązać kolorem pokrycia dachowego nowego zespołu zabudowy który powstanie na terenie o symbolu **MN3**, do budynków znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów o symbolach: **MWU1**, **UO1**, **MW1**.

20. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt.8 lit. c** Zarządzenia, została **przyjęta w części**.
Uwaga została przyjęta w zakresie lokalizacji ogrodzeń pełnych od strony terenu o symbolu **ZP5**.