ZARZĄDZENIE NR 0050/421/16

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 rejonie ulicy Katowickiej, rzeki Mlecznej, kompleksu leśnego oraz ulicy Pod Lasem i Zwierzynieckiej w Tychach – etap I.

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

zarządza się, co następuje:

§ 1

Po rozpatrzeniu uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od **4 października** do **2 listopada 2016 r.** projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Katowickiej, rzeki Mlecznej, kompleksu leśnego oraz ulicy Pod Lasem i Zwierzynieckiej w Tychach – etap I, postanawiam:

1. Uwagę, złożoną w dniu 10 października 2016 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 06-10-2016), odnoszącą się do terenu **KDD8** i dotyczącą utrzymania projektowanego rozwiązania – połączenia ul. Grabowej – **przyjąć**.

2. Uwagę, złożoną w dniu 10 października 2016 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 10-10-2016), odnoszącą się do działki ewidencyjnej nr 223/1 na terenie **MU1**, dotyczącą rozszerzenia dopuszczalnego pakietu rodzajów usług, z uwzględnieniem usług o większej uciążliwości oraz zmiany wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu w celu zwiększenia powierzchni i intensywności zabudowy – **odrzucić**.

3. Uwagę, złożoną w dniu 10 października 2016 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 10-10-2016), odnoszącą się do działek nr: 950/77, 1371/77, 1593/77 i dotyczącą uwzględnienia w projekcie planu wydzielonej geodezyjnie drogi stanowiącej dojazd do ww. działek, jako droga publiczna klasy dojazdowej – **odrzucić**.

4. Uwagę, złożoną w dniu 24 października 2016 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 24-10-2016), odnoszącą się do działki nr: 239/53 i dotyczącą przesunięcia terenu drogi publicznej **KDL1** poza granicę ww. działki – **przyjąć częściowo**.

5. Uwagę, złożoną w dniu 9 listopada 2016 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 08-11-2016), odnoszącą się do terenu **KDD8** i dotyczącą utrzymania projektowanego rozwiązania – połączenia ul. Grabowej – **przyjąć**.

6. Uwagę, złożoną w dniu 9 listopada 2016 r. przez mieszkańców dzielnicy Czułów (pismo z dnia 31-10-2016), odnoszącą się do terenu **KDD8** i dotyczącą sprzeciwu wobec projektowanego rozwiązania – połączenia ul. Grabowej – **odrzucić**.

7. Uwagę, złożoną w dniu 14 listopada 2016 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 10-11-2016), odnoszącą się do terenu **KDD10** i dotyczącą powiększenia skrzyżowania ul. Wiosennej z ul. Grabową – **przyjąć**.

8. Uwagę, złożoną w dniu 15 listopada 2016 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 14-11-2016), odnoszącą się do działek nr 1532/70 i 68 na terenach **R1**, **R5**, **RM2**, **MN9**, dotyczącą zwiększenia obszaru zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, zmiany przeznaczenia fragmentu działki 1532/70 (teren **MN9**) na cele zabudowy produkcyjno-usługowej, a także usunięcia wyszczególnionych zakazów w §14 projektu planu – **przyjąć częściowo**.

9. Uwagę, złożoną w dniu 15 listopada 2016 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 10-11-2016), odnoszącą się do działki nr 1931/45 na terenie R5, dotyczącą zwiększenia obszaru zabudowy mieszkaniowej **MN** – **przyjąć częściowo**.

10. Uwagę, złożoną w dniu 16 listopada 2016 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 10-11-2016), odnoszącą się do terenu **KDD8** i dotyczącą utrzymania projektowanego rozwiązania – połączenia ul. Grabowej – **przyjąć**.

11. Uwagę, złożoną w dniu 16 listopada 2016 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 10-11-2016), odnoszącą się do działek nr: 1870/69, 1871/69, 413/47, 2038/47, 2039/47, 1376/47 na terenach: **R2**, **R3**, **R4**, **KDW2**, dotyczącą likwidacji terenu **KDW2** zwiększenia obszaru zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej, zmiany przeznaczenia fragmentu działki nr 2039/47 (teren **R3**) na cele zabudowy produkcyjno-usługowej, a także zmiany wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu w celu zwiększenia powierzchni i intensywności zabudowy – **przyjąć częściowo**.

12. Uwagę, złożoną w dniu 16 listopada 2016 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 15-11-2016), odnoszącą się do działek nr: 871/77, 528/124 na terenie **MN17**, dotyczącą zmiany przeznaczenia przedmiotowych działek na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej i produkcyjno-usługowej – **odrzucić**.

13. Uwagę, złożoną w dniu 16 listopada 2016 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 14-11-2016), odnoszącą się do działki nr 222/1 na terenie **R1**, dotyczącą zmiany przeznaczenia działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z decyzją ustalającą warunki zabudowy – **przyjąć**.

14. Uwagę, złożoną w dniu 17 listopada 2016 r. przez mieszkańców ul. Modrzewiowej (pismo z dnia 15-11-2016) , odnoszącą się do działek nr: 1963/42, 65 na terenie **KDL1** projektowanej drogi lokalnej, dotyczącą sprzeciwu dla połączenia ulicy Modrzewiowej z planowaną drogą **KDL1** – **odrzucić**.

§ 2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Tychy

/-/ mgr inż. Andrzej Dziuba

Uzasadnienie:

(Zarządzenie Nr 0050/421/16)

1. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 1**, została przyjęta.

2. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 2**, została odrzucona.

Działka nr 223/1 zgodnie z decyzją Nr 176/2015 z dnia 19-06-2015, ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, jest przeznaczona częściowo pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz budynek „usługowo-handlowo-mieszkalny z przeznaczeniem pod działalność gastronomiczną, handel, usługi, powierzchnię biurową". Natomiast Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tychy określa dla przedmiotowej nieruchomości kierunek zagospodarowania oznaczony jako: ZE - obszary zieleni i rolne w ciągach ekologicznych. Kierunek ten jest sprzeczny z w/w decyzją, niemniej jednak Studium dopuszcza ustalanie w planach miejscowych przeznaczeń sprzecznych
z kierunkami zagospodarowania, jeżeli jest to zgodne ze stanem rzeczywistym lub z prawomocnym pozwoleniem na budowę. Jakkolwiek w omawianym przypadku pozwolenie takie zostało wydane, tak jego usankcjonowanie należy traktować w kategorii „dopuszczalnego zakresu zmian przeznaczenia terenów", co wiąże się z zastosowaniem ograniczeń, ustalonych odpowiednio w ramach kierunku zagospodarowania „ZE". Jednym z tych ograniczeń jest zasada priorytetu wiodącej funkcji przyrodniczej i rekreacyjnej nad funkcjami potencjalnie kolidującymi pod względem estetyki i ładu przestrzennego. W związku z powyższym projekt planu wprowadza adekwatne do uwarunkowań lokalnych ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym w odniesieniu do funkcji oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 3**, została odrzucona.

O zakwalifikowaniu drogi do odpowiedniej kategorii dróg publicznych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1440), przesądza jej funkcja w sieci drogowej. Nie stanowi drogi publicznej, czyli takiej, z której może korzystać każdy i która ma odpowiednie znaczenie w układzie komunikacyjnym gminy, droga będąca ślepym dojazdem zaledwie do kilku lub kilkunastu nieruchomości. Taką drogę należy zakwalifikować w planie miejscowym do dróg wewnętrznych. Drogi te nie tworzą podstawowego układu komunikacyjnego, natomiast ewentualne włączanie ich do tego układu powinno odbywać się w oparciu o przesłanki techniczno użytkowe, a także z uwzględnieniem strategii rozwoju sieci drogowej i możliwości finansowych gminy w zakresie przejęcia gruntów pod drogi publiczne. W konsekwencji włączenia przedmiotowego dojazdu do sieci dróg publicznych, należałoby przyjąć ten sam sposób postępowania w stosunku do wielu innych istniejących dojazdów do posesji w obszarze planu.

4. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 4**, została uwzględniona częściowo, poprzez korektę przebiegu pasa drogowego.

Przesunięcie pasa drogowego całkowicie poza obszar wnioskowanej nieruchomości nie jest możliwe, z uwagi na warunki techniczno-użytkowe drogi, a także stan własnościowy gruntów.

5. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 5**, została przyjęta.

6. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 6**, została odrzucona.

Połączenie ul. Grabowej jest konieczne ze względu na udrożnienie układu komunikacyjnego obsługującego nowe tereny zabudowy jednorodzinnej przeznaczone na ten cel w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tychy. Plan miejscowy zgodnie ze swoją delegacją ustawową realizuje politykę przestrzenną gminy, również w zakresie przeznaczania nowych terenów pod zabudowę, zapewniając jednocześnie dostęp do dróg publicznych, kształtując układ stanowiący niezbędną obsługę komunikacyjną. Kwestie bezpieczeństwa i organizacji ruchu pozostają w gestii zarządcy drogi.

7. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 7**, została przyjęta.

8. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 8**, została przyjęta częściowo.

W odniesieniu do działki nr 1532/70 nie uwzględnia się możliwości realizacji zabudowy produkcyjno-usługowej z uwagi na niezgodność tej funkcji z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium dla przedmiotowego obszaru. Natomiast teren zabudowy mieszkaniowej zostaje ograniczony zgodnie z wydaną decyzją Nr 208/2013 ustalającą warunki zabudowy.

W odniesieniu do działki nr 68 nie uwzględnia się możliwości realizacji zabudowy typowo zagrodowej oraz usługowej (związanej z hotelarstwem) z uwagi na niezgodność tej funkcji z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium dla przedmiotowego obszaru. Jednocześnie dopuszcza się zgodnie z ustaleniami Studium możliwość realizacji stadniny koni wraz z zabudową związaną funkcjonalnie z tą działalnością.

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie usunięcia wyszczególnionych zakazów w §14 projektu planu, odnoszących się do elementów zagospodarowania mogących pogarszać estetykę otoczenia, z wyjątkiem zakazu „urządzania poza budynkami miejsc produkcji, magazynowania lub gromadzenia towarów…”

9. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 9**, została przyjęta częściowo.

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie przeznaczenia wschodniej części działki, na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Należy zauważyć, że układ komunikacyjny w obszarze planu posiada znaczne niedomagania, w tym utrudniony wyjazd z ul. Modrzewiowej na ul. Katowicką. Stworzenie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej na całym wnioskowanym terenie wymagałoby w pierwszej kolejności modernizacji i rozbudowy podstawowego układu komunikacyjnego w obszarze planu, z uwagi na zbyt dużą ilość nowych budynków mieszkaniowych możliwych do zlokalizowania. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, nakazuje „wykluczyć sposoby zagospodarowania (…) generujące ruch samochodowy uciążliwy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”. Ponadto zaproponowany zakres przestrzenny zmian narusza zasady efektywnego gospodarowania przestrzenią, o których mowa w art. 1 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.).

Tereny w bezpośrednim sąsiedztwie kompleksu leśnego stanowić będą perspektywiczną rezerwę gruntów pod zabudowę, gdy pozostałe tereny o funkcji mieszkaniowej zostaną w większości zainwestowane.

10. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 10**, została przyjęta.

11. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 11**, została przyjęta częściowo.

Przyjęto uwagę w zakresie przeznaczenia terenów na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej. Nie uwzględnia się uwagi w zakresie likwidacji terenu KDW2. Stworzenie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej na całym wnioskowanym terenie wymaga rozbudowy podstawowego układu komunikacyjnego w obszarze planu, a nie jego ograniczania czy eliminacji.

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie przeznaczenia części nieruchomości dla potrzeb zabudowy produkcyjno-usługowej, z powodu niezgodności zaproponowanej funkcji z ustalonymi w Studium kierunkami zagospodarowania dla jednostki planistycznej „MJ - obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej".

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zwiększenia powierzchni zabudowy pojedynczych budynków, w szczególności budynków inwentarskich – gdyż zgodnie z ustaleniami studium należy je ograniczać w ramach jednostki „MJ - obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej".

12. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 12**, została odrzucona.

Zaproponowane przeznaczenie terenu pod zabudowę produkcyjno-usługową jest niezgodne z ustaleniami Studium, które w ramach jednostki planistycznej „MJ - obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej" nie dopuszcza rozwoju przedmiotowej funkcji. Natomiast przeznaczenie nieruchomości na cele zabudowy zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej narusza ustalone w Studium zasady współistnienia funkcji podstawowych i dopuszczalnych w ramach jednostki planistycznej „MJ", w części „B II" §1 pkt 4.1.1, 4.1.3 oraz 4.2.

13. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 13**, została przyjęta.

Uwagę uwzględniono w oparciu o treść decyzji nr 253/2016 z dnia 15-09-2016 ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, na którą powołano się w uwadze.

14. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 14**, została odrzucona.

Nie uwzględnia się uwagi ponieważ projektowana droga lokalna KDL1 jest konieczna z punktu widzenia obsługi nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę w obszarze planu. Jej przebieg wynika ponadto z ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tychy.