ZARZĄDZENIE NR 0050/438/16
PREZYDENTA MIASTA TYCHY

z dnia 29 grudnia 2016 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego po raz trzeci do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Mąkołowiec w Tychach – etap pierwszy – w zakresie części projektu planu miejscowego poddanych konsultacjom społecznym

Na podstawie art. 30 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 17 pkt 12 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. 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. z 2010 r. Nr 130, poz. 871)

zarządza się, co następuje:

§ 1

Po rozpatrzeniu uwag wniesionych do wyłożonego po raz trzeci do publicznego wglądu w dniach od 25 października 2016 r. do 25 listopada 2016 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Mąkołowiec w Tychach – etap pierwszy – w zakresie części projektu planu miejscowego poddanych konsultacjom społecznym – postanawiam:

1. Uwagę, złożoną w dniu 9 listopada 2016 r. przez osobę fizyczną odnoszącą się do działki ewidencyjnej nr 4203/56 i dotyczącą rezygnacji z wyznaczania tzw. trójkąta widoczności na skrzyżowaniu terenów dróg o symbolach KDD10 i KDW3 **– odrzucić w części**.
2. Uwagi, złożone w dniu 1 grudnia 2016 r. przez Bartosz Ossa Zakład Budowy Maszyn OSSA odnoszące się do działki ewidencyjnej nr 3528/5 i dotyczącą:
   1) wprowadzenia zapisu o możliwości zaprojektowania dla nowych obiektów dachów płaskich – **przyjąć**;
   2) ustalenia wskaźnika intensywności zabudowy o wartości 1,2 – **uwaga bezprzedmiotowa**;
   3) wprowadzenia zapisu o powierzchni zabudowy w wartości 60%– **przyjąć**;
   4) niewprowadzanie obowiązującej linii zabudowy – **uwaga bezprzedmiotowa**;
   5) dokonania zapisu o powierzchni biologicznie czynnej o wartości 20% – **uwaga bezprzedmiotowa**;
   6) dokonanie zapisu o ilości miejsc parkingowych w ilości 1 miejsce parkingowe na 50,0m² powierzchni użytkowej budynku – **przyjąć**;
   7) dokonanie zapisu o wysokości zabudowy do 12 metrów – **uwaga bezprzedmiotowa**.
3. Uwagę, złożoną w dniu 2 grudnia 2016 r. przez osobę fizyczną, odnoszącą się do działek ewidencyjnych nr: 3075/58, 3296/58 i dotyczącą sprzeciwu wobec zajmowania ww. działek pod teren oznaczony symbolem **KDW5 – odrzucić w części**.
4. Uwagę, złożoną w dniu 9 grudnia 2016 r. przez osoby fizyczne, odnoszącą się do działki ewidencyjnej nr: 3297/58 i dotyczącą sprzeciwu wobec zajmowania ww. działki pod teren oznaczony symbolem **KDW5 – odrzucić w części**.
5. Uwaga zbiorowa, złożona w dniu 9 grudnia 2016 r. przez osoby fizyczne (14 osób), odnosząca się do działek ewidencyjnych nr: 5391/95, 5389/95, 5388/94, 1641/94, 5386/94 i dotycząca zakwestionowania przeznaczenia terenów o symbolach: **U5**, **U6** pod zabudowę usługową oraz produkcyjną – **odrzucić w części**.

6. Uwagi, złożone w dniu 9 grudnia 2016 r. przez osoby fizyczne, odnoszące się do:

1) terenu oznaczonego symbolem **U9** oraz działki ewidencyjnej nr: 5391/95 i dotyczące:
   a) zmiany ustaleń §18 pkt 8 poprzez nadanie mu brzemienia: *wysokość zabudowy budynków usługowych, produkcyjnych: maks. 17m, w tym wysokość budynków w lit. a -10 m, w lit. b -12m,* **– odrzucić,**
   b) zmiany ustaleń §18 pkt 13 poprzez nadanie mu brzemienia: *zakaz stosowania urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów sypkich, materiałów sypkich lub surowców sypkich poza budynkiem* **– odrzucić,**
   c) usunięcia *zakazu lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od linii rozgraniczających teren* **– odrzucić,**
   d) usunięcia *zakazu lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 6m² i o łącznej powierzchni większej niż 12 m²* **– odrzucić w części;**
2) terenów oznaczonych symbolami **U5, U6** i dotyczące pozostawienia przeznaczenia przedmiotowych terenów w kształcie zaproponowanym podczas trzeciego wyłożenia **– odrzucić;**
3) terenów oznaczonych symbolami **RM1**, **RM2** oraz działek ewidencyjnych nr: 5391/95, 1644/94 i dotyczące:
   a) zmiany ustaleń § 23 pkt 3, § 24 pkt 3 poprzez nadanie mu brzemienia: *wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej, maks.60%* tj. z 35 % do 60 % **– odrzucić,**
   b) zmiany ustaleń § 23 pkt 5, § 24 pkt 5 poprzez nadanie mu brzemienia: *udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej- min. 20%* tj. z 35 % do 20 % **– odrzucić,**
   c) zmiany ustaleń § 23 pkt 8, § 24 pkt 8 poprzez nadanie mu brzemienia: *wysokość zabudowy: maks. 17 m, w tym wysokość budynków niemieszkalnych maks. 10 m dla dachów płaskich oraz 12 m dla pozostałych* **– odrzucić,**
   d) *usunięcie zakazu lokalizacji budynków gospodarczych, garaży lub tymczasowych obiektów budowlanych o elewacji z blachy* **– odrzucić,**
   e) *ustalenie wysokości zabudowy na poziomie 17 m z uwagi na fakt iż urządzenia do załadunku ziarna musza być wyższe niż budynki i silosy do których ma zostać ten materiał przetransportowany, oraz taki sam parametr wysokości dominujący w sąsiedztwie* **– odrzucić,**
   f) *nie ustanawianie nowych dróg publicznych dla tego terenu jak i innych moich po 3 wyłożeniu* **– przyjąć,**
   g) *ograniczenie zakazu lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy - do zakazu lokalizacji ogrodzeń z blachy od strony dróg publicznych* **– odrzucić,**
   h) *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* **– odrzucić;**
4) terenu oznaczonego symbolem **KDD17** i działki ewidencyjnej nr 5391/95, która dotyczy usunięcia placu do zawracania na zakończeniu drogi **– odrzucić;**
5) terenu oznaczonego symbolem **MU13** oraz działki ewidencyjnej nr 5391/95 i dotycząca:
   a) sprzeciwu wobec zmniejszania terenu o symbolu **MU13** na rzecz terenu o symbolu **MN33 – odrzucić;**
   b) sprzeciwu wobec nakazu obsługi terenu wyłącznie z terenu drogi o symbolu **KDD17** i dopuszczenie – **odrzucić w części**.

§ 2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Uzasadnienie:

(Zarządzenie Nr 0050/438/16)

1. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 1** Zarządzenia została **odrzucona w części**. W wyniku częściowego przejęcia uwagi rozmiar tzw. „trójkąta widoczności" na działce nr 4203/56, w rejonie skrzyżowania terenów dróg o symbolach KDD10 i KDW3, zostanie zmniejszony do narożnego ścięcia o wymiarach 5 m na 5 m.

2. Uwagi, o których mowa w **§ 1 ust. 2**:
1) **pkt 1** Zarządzenia została **przyjęta**, na terenie o symbolu **U1** zostaną dopuszczone również dachy płaskie;
2) **pkt 2** Zarządzenia **jest bezprzedmiotowa**, ponieważ wskaźnik intensywności zabudowy o wartości - maks. 1,2, jest już ustalony dla przedmiotowego terenu;
3) **pkt 3** Zarządzenia została **przyjęta**, powierzchnia zabudowy dla przedmiotowego terenu zostanie zwiększona do maks. 60 %;
4) **pkt 4** Zarządzenia **jest bezprzedmiotowa**, ponieważ dla przedmiotowego terenu nie została ustalona w planie żadna linia zabudowy;
5) **pkt 5** Zarządzenia jest **bezprzedmiotowa**, ponieważ udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 20 %, jest już jednym z ustaleń dla przedmiotowego terenu;
6) **pkt 6** Zarządzenia została **przyjęta**. W wyniku przyjęcia uwagi wskaźnik parkingowy - 1 miejsc postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej budynków zostanie rozszerzony również na działalności inne niż usługowe;
7) **pkt 7** Zarządzenia **jest bezprzedmiotowa**, ponieważ wysokość zabudowy dla przedmiotowego terenu wynosi maks. 15 m.

3. Uwagi, o których mowa w **§ 1 ust. 3, § 1 ust. 4** Zarządzenia zostały **odrzucone w części**. Teren drogi wewnętrznej o symbolu **KDW5** zostanie zmniejszony do szerokości 5 m (z 5,5 m), co jest uzasadnione minimalną szerokości dojścia i dojazdu do działek budowlanych, która została określona w *§ 14 ust. 2 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422). Za szerokością terenu drogi o symbolu **KDW5** odpowiadającą minimalnym wymaganiom drogi pożarowej tj. 5 m, przemawia również przeznaczenie przyległej do ww. terenu drogi działki ewidencyjnej nr 3297/58 pod zabudowę usługowo-mieszkaniową w wyniku uwagi do planu jej właścicieli, którzy aktualnie kwestionują szerokość tejże drogi.

4. Uwaga zbiorowa, o której mowa w **§ 1 ust. 5** została **odrzucona w części**. Za przyjęciem uwagi w części dotyczącej wykluczenia zabudowy produkcyjnej w zakresie produkcji pieczywa lub świeżych wyrobów ciastkarskich w terenach o symbolach **U5**, **U6** przemawiają ustalenia określone w obowiązującym Studium *Kierunki polityki przestrzennej dla jednostek strukturalnych: Zespół VIII: Mąkołowiec – Czułów – Wartogłowiec*, które wykluczają rozwój działalności produkcyjno-usługowej wśród zabudowy mieszkaniowej na terenie Mąkołowca, poza terenami położonymi w pobliżu ulicy Mikołowskiej.
Proces sporządzenia planu miejscowego jest procedurą uspołecznioną, zakładającą ważenie interesu wszystkich uczestników procedury planistycznej. Wobec konfliktu interesów, właściciela nieruchomości objętych terenami o symbolach **U5**, **U6** z właścicielami nieruchomości sąsiednich przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, celowe jest zaproponowanie rozwiązania kompromisowego. Konsekwencją takiego podejścia jest odrzucenie uwagi w zakresie wykluczenia zabudowy usługowej na terenach o symbolach **U5**, **U6**, które posiadają bezpośrednią obsługę komunikacyjną z istniejącej międzyosiedlowej ulicy Tulipanów (teren o symbolu **KDL11**), zatem funkcjonowanie ww. terenów usługowych nie będzie powodowało

wprowadzenia dodatkowe ruchu w teren zabudowy mieszkaniowej o symbolu **MN33**, tj. terenu w którego liniach rozgraniczających położone są nieruchomości osób kwestionujących przeznaczenie terenów o symbolach **U5**, **U6**. Ponadto dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu **MN33** ustalono w planie miejscowym standard ochrony przed hałasem, który umożliwia ochronę akustyczną przedmiotowych terenów przed immisją hałasu z terenów o symbolach **U5**, **U6** np. poprzez konieczność realizacji zieleni izolacyjnej lub ekranów akustycznych na terenach usługowych.

5. Uwagi, o których mowa w **§ 1 ust. 6 pkt 1**:

1) **lit a** Zarządzenia została **odrzucona**. Wysokość zabudowy, w tym wysokość budynków, w planie dla terenu o symbolu **U9** została ustalona adekwatnie do gabarytów zabudowy usługowej istniejącej w otoczeniu nieruchomości. Kwestionowane parametry planu nie są przeszkodą w gospodarczym (usługowym) wykorzystywaniu nieruchomości;
2) **lit. b** Zarządzenia została **odrzucona**. Kwestionowane ustalenie ma służyć ograniczeniu uciążliwości dla sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a zwłaszcza emisji hałasu.
3) **lit. c** Zarządzenia została **odrzucona**. Przedstawione rozwiązanie ogranicza widoczność ww. obiektów z terenów sąsiednich, a zwłaszcza z terenu drogi publicznej, zatem ustalenie służy kształtowaniu ładu przestrzennego i estetyki przestrzeni. Dopuszczenie lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych w odległości co najmniej 10 m w odniesieniu do linii rozgraniczających (a nie linii zabudowy) wynika z faktu braku ustalenia dla terenu o symbolu **U9** linii zabudowy od strony najbliżej drogi publicznej tj. ul. Mikołowskiej;
4) **lit. d** Zarządzenia została **odrzucona w części**. W wyniku częściowego uwzględnienia uwagi dopuszczone zostanie lokalizowanie tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni nie większej niż 18 m² (tj. z 6 m. do 18 m²) i o łącznej powierzchni nie większej niż 18 m². Projekty planów miejscowych, których uchwały w sprawie przystąpienia do ich 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. Ponadto szyldy, informujące o prowadzonej na nieruchomości działalności, nie podlegają rzeczowym regulacjom planu;

6. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 6 pkt 2** Zarządzenia została **odrzucona**. W wyniku częściowego przyjęcia zbiorowej uwagi osób fizycznych, na terenach o symbolach **U5, U6** wykluczona została zabudowa produkcyjna w zakresie piekarni lub ciastkarni (por. Uzasadnienie z **ust. 4**). W aktualnym stanie planistycznym ustalenia Miejscowego Planu Ogólnego Miasta Tychy z 1994 r. np. dopuszczające lokalizację na przedmiotowej nieruchomości obiektów produkcji rolniczo-hodowlanych są bez znaczenia. Ponieważ od 2002 r. dla przedmiotowych działek obowiązuje plan miejscowy (przyjęty *Uchwałą Nr 0150/773/2001 Rady Miasta Tychy z dnia 20 grudnia 2001 r.*), który przeznacza je pod tereny upraw polowych;

7. Uwagi, o których mowa w **§ 1 ust. 6 pkt 3:**

1) **lit. a** Zarządzenia została **odrzucona**. Teren o symbolu 44RM/RU z sąsiedniego planu miejscowego, na który powołuje się uwagodawca, obejmuje działki istniejącego i działającego gospodarstwa ogrodniczego. Stosunkowo niewielka powierzchnia nieruchomości tegoż gospodarstwa wynosząca 7849 m² miała wpływ na ustalenia w planie miejscowym tak wysokich parametrów zabudowy i zagospodarowania. Tereny o symbolach **RM1**, **RM2** mają łączną powierzchnię wynoszącą około 31 500 m², czyli ponad czterokrotnie większą od terenu 44RM/RU i są w większości niezabudowane. Zatem nie ma obiektywnej potrzeby ustalania

w planie miejscowym tak wysokiego wskaźnika powierzchni zabudowy, biorąc pod uwagę w szczególności charakter zabudowy zagrodowej oraz istniejącą w otoczeniu zabudowę i zagospodarowanie;

2) **lit. b** Zarządzenia została **odrzucona**. Nieruchomość objęta terenami o symbolach **RM1**, **RM2** ma dużą powierzchnię (por. Uzasadnienie pkt 1) i merytorycznie nie jest uzasadnione ustalanie tylko 20 % wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. Przykładowo Studium dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przewiduje min. 45 % udziału powierzchni biologicznie czynnej;
3) **lit. c** Zarządzenia została **odrzucona**. Ustalenia dla terenów o symbolach **RM1**, **RM2** w zakresie wysokości budynków (9 m) są wystarczające do prowadzenia działalności rolniczej, w tym realizacji budynków szklarni (w typowych projektach architektonicznych wysokość szklarni wynosi około 5 m), stodoły lub budynku inwentarsko-gospodarczego (w typowych projektach architektonicznych dla ww. budynku wysokość wynosi około 8 m). Równocześnie ustalone wysokości budynków nawiązują do sąsiadującej zabudowy i służą harmonizowaniu zabudowy w obszarze podmiejskim. Wysokość zabudowy wynosząca 14 m pozwala na lokalizację silosu o ładowności zboża wynoszącej około 210 t pszenicy (wg. projektu typowego taki silos ma około 10 m wysokości);
4) **lit. d** Zarządzenia została **odrzucona**. Elewacje budynków gospodarczych lub garaży mogą być wykonane z różnorodnych materiałów, w tym ceramiki, drewna lub tynku. Zakaz realizacji elewacji budynków gospodarczych lub garażowych z blachy nie jest szczególną przeszkodą w realizacji takich budynków, natomiast będzie sprzyjać poprawie estetyki zabudowy. Wymienione w uwadze silosy zbożowe, suszarnie i przenośniki do załadunku lub rozładunku zbóż są urządzeniami technicznymi lub obiektami budowlanymi a nie budynkami, zatem nie dotyczy ich kwestionowana regulacja;
5) **lit. e** Zarządzenia została **odrzucona** (por. Uzasadnienie z pkt 3);
6) **lit. f** Zarządzenia została **przyjęta**;
7) **lit. g** Zarządzenia została **odrzucona.** Ogrodzenia wykonane z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy są typowe dla terenów przemysłowych, a zabudowa zagrodowa zwyczajowo posiada ogrodzenia ażurowe. Zatem zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z przęseł betonowych lub blachy uznaje się za ustalenie planu miejscowego, które kształtuje ład przestrzenny w obszarze podmiejskim;
8) **lit. h** Zarządzenia została **odrzucona**. W wyniku częściowego uwzględnienia analogicznej uwagi złożonej w toku drugiego wyłożeniu planu do publicznego wglądu, w terenach o symbolach **RM1**, **RM2** dopuszczone zostało lokalizowanie tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni nie większej niż 4 m² i o łącznej powierzchni nie większej niż 6 m², a nie jak wskazano w uwadze odpowiednio 2 m² i 4 m². Przedstawiona regulacja służy kształtowaniu estetyki krajobrazu podmiejskich obszarów zabudowy, głównie mieszkaniowej i nie dotyczy szyldów.

8. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 6 pkt 4** Zarządzenia została **odrzucona**. Ustalenie placu do zawracania na zakończeniu terenu drogi o symbolu **KDD17** jest celowe merytorycznie, ponieważ przedmiotowa droga docelowo może obsługiwać nie tylko tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (**MN33**), ale również zabudowę usługową (**U6**), mieszkaniowo-usługową (**MU13**) oraz zabudowę produkcji w gospodarstwach ogrodniczych (**RM1**). Zatem rezerwa terenu pod przedmiotową drogę powinna przewidywać możliwość manewrowania samochodów dostawczych lub maszyn rolniczych. Wymieniony przez uwagodawcę teren drogi o symbolu **58KDD** wyznaczony w sąsiadującym planie, posiada niezakończoną placem do zawracania nieprzelotową część o długości zaledwie około 40 m, podczas gdy długość terenu drogi o symbolu **KDD17** wynosi około 200 m. Natomiast wspomniany teren drogi o symbolu **63KDD** to część projektowanego terenu pod drogę publiczną, która docelowo z terenem drogi o symbolu **KDD17** będzie tworzyć jeden pas drogowy.

9. Uwagi, o których mowa w **§ 1 ust. 6 pkt 5:**

1) **lit. a** Zarządzenia została odrzucona. Zmniejszenie terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej o symbolu **MU13** na rzecz terenu o symbolu **MN33** po drugim wyłożeniu planu nastąpiło na skutek zbiorowej uwagi osób fizycznych, podnoszących uciążliwość sąsiedztwa takiego rodzaju zabudowy (por. Uzasadnienie ust. 4);
2) **lit. b** Zarządzenia została **odrzucona w części**. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu o symbolu **MU13** zostaną uzupełnione o obsługę z terenu o symbolu **KDL11**.

Prezydent Miasta Tychy

/-/ mgr inż. Andrzej Dziuba

Dotyczy Zarządzenia w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego po raz trzeci do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Mąkołowiec w Tychach – etap pierwszy – w zakresie części projektu planu miejscowego poddanych konsultacjom społecznym w dniach od 25 października 2016 r. do 25 listopada 2016 r.

Opracował: ……..... (data i podpis pracownika)	Odpowiedzialny pracownik (podmiot) za realizację zarządzenia: ……
Zatwierdził pod względem merytorycznym: ……..... (data, podpis i pieczątka Kierownika)	Rozdzielnik: 1) GWP – 2 egz. 2) DUO
Sprawdził pod względem prawnym: ……..... (data, podpis i pieczątka Radcy prawnego)	
Zatwierdził: ……..... (data, podpis i pieczątka resortowego Zastępcy Prezydenta, Skarbnik Miasta, Sekretarz Miasta)	
Kieruję do DUO celem nadania numeru ……..… (data, podpis i pieczątka Sekretarz Miasta)	