

ZARZĄDZENIE NR 0050/40/17
PREZYDENTA MIASTA TYCHY
z dnia 6 lutego 2017 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag do ponownie 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. zm.) 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. zm.).

zarządzam, co następuje:

§ 1

Po rozpatrzeniu uwag złożonych do wyłożonego ponownie do publicznego wglądu w dniach **od 13 grudnia 2016 r. do 12 stycznia 2017 r.** projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach – etap II, postanawiam:

- 1) uwagę, złożoną w dniu 23 stycznia 2017 r. przez osoby fizyczne (pismo z dnia 19 stycznia 2017 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 przejazdowej między wymienionymi powyżej ulicami - **odrzucić**;
- 2) uwagi złożone w dniu 26 stycznia 2017 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 25 stycznia 2017 r.), odnoszące się do terenów o symbolach: **MN1-MN6, KDD1**, dotyczące:
 - a) zmiany przedziału kąta nachylenia połaci dachowych na 20°–42° z 30°–42° w terenach o symbolach **MN1–MN6** – **odrzucić**,
 - b) 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**;
- 3) uwagi, złożone w dniu 27 stycznia 2017 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 27 stycznia 2017 r.), odnoszące się do terenów o symbolach: **KDD1, MN3**, dotyczące:
 - a) likwidacji fragmentu drogi **KDD1** tak, aby stanowiła ona dojazd jedynie do nieruchomości zlokalizowanych przy terenie o symbolu **MN3** i nie stanowiła drogi przejazdowej między ul. Obywatelską a ul. Browarową lub uzależnienie powstania drogi **KDD1** jako przejazdowej, ale tylko w momencie, kiedy równolegle powstanie planowane połączenie ul. Obywatelskiej z ul. Żwakowską - **odrzucić**,
 - b) wprowadzenie dla terenu o symbolu **MN3** jednolitej kolorystyki pokryć dachowych jak dla wszystkich terenów o symbolach **MN** tj. koloru naturalnej dachówki ceramicznej, koloru brązowego oraz koloru grafitowego – **odrzucić**,
 - c) zmiany przedziału kąta nachylenia połaci dachowych na 20°–42° z 30°–42° w terenie o symbolu **MN3** – **odrzucić**;
- 4) uwagę, złożoną w dniu 30 stycznia 2017 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 29 stycznia 2017 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 zaczynała się przy ul. Browarowej i kończyła na linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku planu jako **ZP5** lub wprowadzenia odpowiedniego rozwiązania technicznego uniemożliwiającego przejazd w/w drogą - **odrzucić**;

- 5) uwagi złożone w dniu 1 lutego 2017 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 17 stycznia 2017 r.), odnoszące się do terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonego symbolem **MU1**, w szczególności do działek ewidencyjnych nr: 1594/64, 1595/64 dotyczące:
- a) zmiany powierzchni biologicznie czynnej w terenie o symbolu **MU1**, na min. **25% z 35% - odrzucić**,
 - b) ustalenia wysokości budynków mieszkalno-usługowych na maks. 16 m – **odrzucić**,
 - c) ustalenia maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych budynków wielorodzinnych na maks. 4 – **odrzucić**,
 - d) wprowadzenia zapisu dopuszczającego realizację pokryć dachowych na dachach płaskich w kolorach innych niż brązowy, grafitowy oraz kolor naturalnej dachówki ceramicznej – **przyjąć**;
- 6) uwagi złożone w dniu 1 lutego 2017 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 1 lutego 2017 r.) odnoszące się do terenu zabudowy mieszkaniowej oznaczonego symbolem **MN3**, dotyczące:
- a) likwidacji fragmentu drogi **KDD1** tak, aby stanowiła ona dojazd (od strony ul. Browarowej) jedynie do nieruchomości zlokalizowanych przy terenie o symbolu **MN3** i nie stanowiła drogi przejazdowej między ul. Obywatelską a ul. Browarową – **odrzucić**,
 - b) zmiany przedziału kąta nachylenia połaci dachowych na 20°–42° z 30°–42° w terenie o symbolu **MN3** – **odrzucić**;
- 7) uwagi złożone w dniu 1 lutego 2017 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia: 1 lutego 2017 r.) odnoszące się do terenu zabudowy mieszkaniowej oznaczonego symbolem **MN3**, dotyczące:
- a) likwidacji fragmentu drogi **KDD1** tak, aby stanowiła ona dojazd (od strony ul. Browarowej) jedynie do nieruchomości zlokalizowanych przy terenie o symbolu **MN3** i nie stanowiła drogi przejazdowej między ul. Obywatelską a ul. Browarową – **odrzucić**,
 - b) zmiany przedziału kąta nachylenia połaci dachowych na 20°–42° z 30°–42° w terenie o symbolu **MN3** – **odrzucić**;
- 8) uwagę, złożoną w dniu 1 lutego 2017 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 1 lutego 2017 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**;
- 9) uwagi złożone w dniu 1 lutego 2017 r. przez jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej (pismo z dnia 1 lutego 2017 r.) odnoszące się do terenów o symbolach: **MWU1**, **MNs3**, **MN3**, **KDD1**, **KDW2**, **KDW3**, dotyczące:
- a) ograniczenia powierzchni zabudowy terenu o symbolu z jednoczesnym zwiększeniem terenów zielonych **MWU1** – **odrzucić**,
 - b) ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy dla terenu o symbolu **MN3** w odległości min. 4 m od obszaru **MNs3** – **odrzucić jako bezprzedmiotową**,
 - 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**,
 - e) wprowadzenie zapisu uniemożliwiającego budowę i rozbudowę na terenach o symbolach **MWU1**, **UO1** obiektów o charakterze socjalnym oraz dalszej adaptacji już istniejących.
- 10) uwagę, złożoną w dniu 2 lutego 2017 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 1 lutego 2017 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

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Tychy

/-/ mgr inż. Andrzej Dziuba

Uzasadnienie:

(Zarządzenie Nr 0050/40/17)

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 **odrzucona**.
Wprowadzenie określonego w projekcie planu przedziału kątów nachylenia połaci dachowych (od 30° do 42°) jest związane z potrzebą kształtowania ładu przestrzennego, w tym zwłaszcza wymagań dla kształtowania nowych zespołów mieszkaniowych. Celem zawężenia przedziału kąta nachylenia połaci dachowych było utrzymanie jednolitego charakteru zabudowy w zakresie kształtowania geometrii dachów, uznając, że ustalony przedział daje wystarczającą swobodę w tym zakresie, nie dopuszczając jednocześnie do nadmiernego różnicowania, w przypadku zastosowania skrajnych wartości tego parametru dla różnych budynków.
3. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 2 lit. b** Zarządzenia, została **odrzucona**.
Uzasadnienie jak w **pkt. 1**.
4. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 3 lit. a** Zarządzenia, została **odrzucona**.
Uzasadnienie jak w **pkt. 1**. Jednocześnie odnosząc się do uwagi w zakresie uzależnienia powstania drogi **KDD1** jako przejazdowej, ale tylko w momencie, kiedy równolegle powstanie planowane połączenie ul. Obywatelskiej z ul. Żwakowską, należy zaznaczyć, że ustalenia planu miejscowego nie mogą uzależniać realizacji jednej inwestycji od realizacji innej inwestycji. Plan miejscowy wyznaczając liniami rozgraniczającymi poszczególne tereny i ustalając ich przeznaczenie nie przesądza o terminie realizacji zamierzenia inwestycyjnego.
5. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 3 lit. b** Zarządzenia, została **odrzucona**.
Ograniczenie kolorystyki pokryć dachowych do jednego koloru (tj. naturalnej dachówki ceramicznej) w terenie o symbolu **MN3** wprowadzono jako element kształtowania ładu przestrzennego. Celem zapisów planu w tym zakresie było kształtowanie nowej zabudowy na niezainwestowanych jeszcze terenach jako jednorodnego zespołu nawiązującego jednocześnie do istniejącej, sąsiedniej zabudowy stanowiącej pierzeje drogi publicznej (nowego odcinka ul. Sosnowej).
6. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 3 lit. c** Zarządzenia, została **odrzucona**.
Uzasadnienie jak w **pkt. 2**.
7. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 4** Zarządzenia, została **odrzucona**.
Uzasadnienie jak w **pkt. 1**.

8. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 5 lit. a** 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 i wielorodzinną, 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 min. poziomie 45%, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, a dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej na minimalnym poziomie 30%. Ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać zapisów studium w związku z czym zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej nie jest możliwe. Jednocześnie stwierdza się iż wprowadzony dla terenu **MU1** wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ma na celu dostosowanie zabudowy do charakteru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dominującej w obszarze planu.
9. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 5 lit. b** Zarządzenia, została **odrzucona**.
Przyjęcie wysokości budynków mieszkalno - usługowych na poziomie 16 m byłoby równorzędne z wprowadzeniem czterech kondygnacji nadziemnych dla w/w rodzaju budynków, co naruszałaby zapisy studium, które dopuszcza maksimum 3 kondygnacje. Ponadto po uwzględnieniu uwagi z pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu odrzucono uwagę o zwiększenie wysokości do 15 m, jednocześnie w projekcie planu na skutek dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w terenie o symbolu **MU1** w wyniku uwzględnienia uwagi w tym zakresie, do ustaleń planu wprowadzono wysokość budynków wielorodzinnych do maksimum 11 m. Założeniem planu było kształtowanie zabudowy w terenie **MU1** w nawiązaniu do charakteru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dominującej w obszarze planu w tym w terenie **MN6** bezpośrednio sąsiadującym z terenem **MU1**.
10. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 5 lit. c** Zarządzenia, została **odrzucona**.
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 i mieszkaniowo usługowej. Ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać zapisów studium.
11. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 5 lit. d** Zarządzenia, została **przyjęta**.
12. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 6 lit. a** Zarządzenia, została **odrzucona**.
Uzasadnienie jak w **pkt 1**.
13. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 6 lit. b** Zarządzenia, została **odrzucona**.
Uzasadnienie jak w **pkt 2**.
14. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 7 lit. a** Zarządzenia, została **odrzucona**.
Uzasadnienie jak w **pkt 1**.
15. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 7 lit. b** Zarządzenia, została **odrzucona**.
Uzasadnienie jak w **pkt. 2**.
16. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 8** Zarządzenia, została **odrzucona**.

Uzasadnienie jak w **pkt 1.**

17. Uwaga, o której mowa w § 1 pkt 9 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%.

18. Uwaga, o której mowa w § 1 pkt 9 lit. b Zarządzenia, została odrzucona jako bezprzedmiotowa.

Uwaga bezzasadna. Uwaga o tej samej treści wpłynęła do wyłożonego po raz pierwszy projektu planu. Na skutek uwzględnionej uwagi w rysunku planu została wprowadzona nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4 m od linii rozgraniczającej tereny **MNs3** i **MN3**.

19. Uwaga, o której mowa w § 1 pkt 9 lit. c Zarządzenia, została odrzucona.

Uzasadnienie jak w **pkt 1.**

20. Uwaga, o której mowa w § 1 pkt 9 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.).

21. Uwaga, o której mowa w § 1 pkt 9 lit. e Zarządzenia, została odrzucona.

Mieszkania socjalne są pewną podgrupą zasobu mieszkaniowego gminy – tzw. mieszkań komunalnych. W związku z powyższym teren **MWU1** na którym zlokalizowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny otrzymał m.in. przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Ponadto ograniczenie możliwości lokalizacji lokali socjalnych wykracza poza zakres jaki ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadza dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W polskim prawie nie istnieje definicja, która stwierdza co oznacza zabudowa socjalna oraz dla kogo jest przeznaczona. Istnieje jedynie definicja lokalu socjalnego określająca standardy dla tych lokali.

22. Uwaga, o której mowa w § 1 pkt 10 Zarządzenia, została odrzucona.

Uzasadnienie jak w **pkt. 1.**