PRACOWNIA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO I ARCHITEKTURY W TYCHACH
al. Marszałka Piłsudskiego 12 • 43-100 Tychy
tel.: (32) 325 72 64 • fax: (32) 325 72 44
www.pracownia-planowania.tychy.pl
pppia@umtychy.pl • NIP: 646-25-00-881

Tychy, dnia 25.10.2011 r.

**dotyczy:** pisma Wydziału Infrastruktury Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego w Katowicach z dnia 21 września 2011 r. o znaku: IF/III/7041/504/11 „RZ" w sprawie uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Jaroszowickiej i Długiej w Tychach.

Ze względu na wniesione uwagi wprowadzono następujące zmiany w projekcie uchwały.

**1.** W § 12:

- usunięto ust. 1 wskazujący na to, że w uchwale odstępuje się od ustalania szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- usunięto ust. 2, w którym dopuszczono wydzielanie działek po śladzie linii rozgraniczających tereny oraz dla realizacji ustaleń planu,
- skorygowano zapisy ust. 3, który po zmianach stanowi zasadniczą treść § 12, nadając jemu brzmienie:

*Na terenach o symbolach **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN** i **6MN** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:*

1) *powierzchnia działki:*
   a) *dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej:*
      - *wolnostojącej – min. 900 $m^2$,*
      - *bliźniaczej – min. 600 $m^2$,*
   b) *dla zabudowy usługowej:*
      - *wolnostojącej – min. 600 $m^2$,*
      - *bliźniaczej – min. 300 $m^2$;*
2) *szerokość frontu działki dla zabudowy:*
   a) *wolnostojącej – min. 18 m,*
   b) *bliźniaczej – min. 12 m;*
3) *kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od min. $80^0$ do maks. $100^0$.*

**2.** W § 9 ust. 3 usunięto dwa punkty, w których ustalono nakaz zapewnienia minimalnej ilość miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:

- pkt 7 - dla hurtowni, magazynów, składów budowlanych, centrów ogrodniczych,
- pkt 11 - dla obiektów i urządzeń sportu i rekreacji.

**3.** Wprowadzono Rozdział 7 „Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu", a w nim § 13 o następującym brzmieniu:

1. *W obszarze planu szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikają z przebiegu:*
   1) *gazociągu średniego ciśnienia, dla którego obowiązuje strefa bezpieczeństwa o szerokości 3,0 m, tj. 1,5 m od osi;*
   2) *napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV, dla której obowiązuje strefa ochronna o szerokości po 8 m od osi linii.*
2. *Dla terenów położonych w obrębie stref, o których mowa:*
   1) *w **ust. 1 pkt 1** obowiązuje:*
      a) *Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim*

*powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97 poz. 1055),*

*b) do sieci gazowej wybudowanej przed dniem wejścia w życie ww. Rozporządzenia przepisy Rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139, poz. 686),*

*c) nakaz umożliwienia dostępu do sieci w przypadku awarii lub konserwacji;*

*2) w **ust. 1 pkt 2** obowiązuje:*

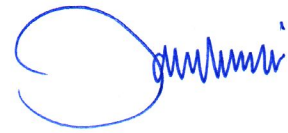
*a) zakaz sadzenia drzew,*

*b) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,*

*c) nakaz umożliwienia dostępu do sieci w przypadku awarii lub konserwacji.*

*3. Dla terenów położonych w strefach infrastruktury technicznej, o których mowa w **ust. 1**, oprócz ustaleń zawartych w **ust. 2**, obowiązuje nakaz uwzględnienia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów w strefach sieci infrastruktury technicznej wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludności i jej mienia, w szczególności wynikających z art. 5 ust 1 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. 2010 Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.) oraz § 11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.).*

Wprowadzenie opisanych zmian wymagało korekty numerów niektórych rozdziałów, paragrafów oraz punktów.



Członek zespołu projektowego

p. A. Połoczek prosze o rozmowę 13.10.2011 A. Połoc 13.10.2011..

ŚLĄSKI URZĄD WOJEWÓDZKI
W KATOWICACH
Wydział Infrastruktury
40-032 Katowice, ul. Jagiellońska 25
000514259

URZĄD MIASTA TYCHY
SEKRETARIAT PREZYDENTA
Wpł. 2011 -09- 29
L.dz. 64804 Podpis.....

Katowice, data 21 WRZ 2011

PPP:H TJ 30.09.11

IF/III/7041/504/11
„RZ"

URZĄD MIASTA TYCHY
Sekretariat Zastępców Prezydenta
Wpł 29 WRZ. 2011
L.dz. ..... Podpis .....

2pc 30.09.11

**Pan**
**Andrzej Dziuba**
**Prezydent Miasta Tychy**

al. Niepodległości 49
43-100 Tychy

Szanowny Panie Prezydencie,

W związku z przedłożeniem Wojewodzie Śląskiemu do uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Jaroszewskiej i Długiej w Tychach, opiniuję powyższy projekt z następującymi uwagami:

1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz § 4 pkt 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, plan miejscowy powinien ustalać szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, przez które rozumieć należy parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalne lub maksymalne szerokości frontów działek, ich powierzchnię oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, niezależnie od tego, czy w planie wyznacza się czy też nie granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. Zgodnie z wyrokiem WSA w Gliwicach – II SA/GL 522/09, przytoczony powyżej przepis stanowi normę bezwzględnie obowiązującą, bowiem rada gminy jest zobowiązana do wyczerpania zakresu upoważnienia ustawowego poprzez uregulowanie wszystkich kwestii uznanych za ustawodawcę za istotne. Jednocześnie zwracam uwagę, że należy odróżnić instytucję podziału nieruchomości (art. 93 i następne zawarte w rozdziale 1 działu III ustawy o gospodarce nieruchomościami) od instytucji scalenia i podziału nieruchomości (art. 101 i następne zawarte w rozdziale 2 działu III ustawy o gospodarce nieruchomościami). Poprzez ustalenie zasad podziału w planie miejscowym dochodzi do naruszenia art. 96 ust. 1 u.g.n., zgodnie z którym podziału nieruchomości dokonuje się na podstawie decyzji wójta, burmistrza albo prezydenta miasta zatwierdzającej podział. Warunki i zasady podziału nieruchomości ustala z kolei ustawa o gospodarce nieruchomościami, która określa kryteria dopuszczające podział nieruchomości zarówno w przypadku, gdy nieruchomości są objęte obowiązującym planem miejscowym, jak również gdy dla danego obszaru planu brak. Jako jedno z podstawowych kryteriów dopuszczających

P.P.P.I.A.
03 -10- 2011
WPŁYNĘŁO 432

Z uwagi na treść pisma odbyło się spotkanie z p. Surdacką, p. Szymkowską, p. Silvang - A.P.

podział nieruchomości, art. 93 u.g.n., wskazuje na zgodność podziału z ustaleniami planu miejscowego, przy czym jako zgodność rozumieć należy możliwość realizacji jego postanowień tj. przeznaczenia terenu jak i warunków zagospodarowania. Natomiast ocena dopuszczalności podziału dokonywana jest przez organ wykonawczy gminy w postępowaniu administracyjnym. Tym samym rada miasta nie posiada kompetencji do tego, aby w formie uchwały ustalać zasady podziału nieruchomości na obszarze objętym planem. Uchwalając plan w takim brzmieniu rada miasta wkracza również w sferę uprawnień ustawowo zastrzeżonych dla organu wykonawczego gminy. Zdaniem Naczelnego Sądu Administracyjnego (II OSK 2235/10) to nie rada gminy, ale wójt, burmistrz lub prezydent miasta jest organem właściwym do podziału nieruchomości. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem przeznaczonym do dokonywania takich rozstrzygnięć o charakterze indywidualnym. Podział kompetencji między radę gminy i wójta gminy oznacza w szczególności, że rada nie jest uprawniona do udzielania w swych uchwałach wytycznych wiążących wójta przy wykonywaniu jego ustawowych kompetencji…". Kwestie regulacji zasad scalania i podziału nieruchomości zostały także szczegółowo omówione w wyroku WSA we Wrocławiu – II SA/Wr 510/09.

2. Z § 9 ust. 3 projektu uchwały wnioskować można, że w ramach przeznaczenia dopuszczalnego jakim są usługi w ramach terenów MN przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, na terenach tych przewiduje się m. in. możliwość realizacji hurtowni, magazynów, składów budowlanych, a także obiektów i urządzeń sportu i rekreacji. Z załącznika nr 1 do *rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* jednoznacznie wynika, że tereny składów i magazynów stanowią odrębną kategorię przeznaczenia terenów należącą do terenów techniczno – produkcyjnych, oznaczana symbolem **P**. Powyższe ma również zastosowanie do obiektów i urządzeń sportowych mieszczących się w ramach terenów sportu i rekreacji, należących do grupy terenów zabudowy usługowej, wydzielonych jednak odrębnym symbolem **US**.
3. Zgodnie art. 15 ust. 2 pkt 9 u.p.z.p. w planie określa się obowiązkowo szczególne warunki zagospodarowana terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Wprowadzając na rysunku planu strefy ograniczonego użytkowania od linii elektroenergetycznych prawodawca miejscowy powinien w treści uchwały wyjaśnić na czym ograniczenia te mają polegać.

**Jednocześnie przypominam, iż niniejsza opinia nie jest ostateczną oceną zgodności przedłożonego projektu z prawem.**

Dyrektor Wydziału

Igor Śmietański

Otrzymują:
1. adresat
2. a/a – MJ

PRACOWNIA PLANOWANIA
PRZESTRZENNEGO I ARCHITEKTURY
Aleja Marszałka Piłsudskiego 12
43-100 TYCHY
NIP 646-25-00-881

**NOTATKA SŁUŻBOWA NR .....**

**Sprawa, której notatka dotyczy:** □ - informacja telefoniczna
□ - informacja mailowa
□ - informacja ustna
**X** - spotkanie

**Spotkanie / informacja na temat:**

Omówienie problematyki planistycznej dzielnic: Jaroszowice, Urbanowice, Wygorzele w aspekcie projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru
A. położonego w rejonie ulic: Jaroszowickiej i Długiej w Tychach.
B. położonego w rejonie ulic: Jaroszowickiej, Wspólnej i Długiej w Tychach.
na podstawie Opinii Rady Osiedla Jaroszowice-Urbanowice-Wygorzele – pismo z dnia 16-08-2011r.* - *będącej załącznikiem do notatki służbowej*

**Miejsce sporządzenia / spotkania:**

Pracownia Planowania Przestrzennego i Architektury, Al. Piłsudskiego 12, pokój **425.**

**Data:** 30.08.2011r. **godz:** 15.00- 18.00

**Uczestnicy spotkania* (goście PPPiA) – adresat informacji /instytucja :**

p. Antoni Onderka - Przewodniczący Rady Osiedla JUW-e
p.Tomasz Skrabaka – Członek Rady Osiedla JUW-e

**Uczestnicy spotkania* (pracownicy PPPiA)**
p. Paweł Jaworski – prowadzący spotkanie
p. Katarzyna Antończak
p. Marta Czempas
p. Liliana Koźbielak

**Omawiane sprawy:**

1. Treść uzasadnienia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Jaroszowickiej, Wspólnej i Długiej w Tychach – zwanym dalej planem B.

2. Udział właścicieli nieruchomości położonych w rejonie ulic: Jaroszowickiej i Długiej w Tychach w sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru – zwanym dalej planem A.

3. Uwagi dotyczące planu A zawarte w Opinii Rady Osiedla JUW-e – pkt od 1-12.

4. Sposób formalny uwzględnienia uwag zawartych w Opinii Rady Osiedla JUW-e.

5. Ustalenie miejsca i terminu dyskusji publicznej nad projektem planu A w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu.

6. Schemat układu komunikacyjnego kwartału ograniczonego ulicami Jaroszowicką, Długą i Wspólną.

7. Stan zaawansowania prac nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Kościelnej i Pogodnej w Tychach.

**Ustalenia:**

**Ad.1**. Wyjaśniono, że przeznaczenie terenów objętych planem zostanie ustalone w porozumieniu z mieszkańcami, tj. część terenów uprawianych rolniczo może utrzymać swój obecny sposób

użytkowania, niezbędnym jest jednak zabezpieczenie terenów dla rozwoju prawidłowego układu komunikacyjnego dla dalszej, potencjalnej rozbudowy dzielnicy.

**Ad.2.** Poinformowano, że w Pracowni odbyły się spotkania z właścicielami nieruchomości objętych planem A ( , oraz ),na których ustalono wspólnie przebieg układu komunikacyjnego, orientacyjny podział terenów na działki budowlane oraz omówiono charakterystykę zabudowy. W oparciu o wspólne ustalenia wystąpili o decyzję wz.

**Ad.3.**.
dot. pkt 1 opinii – wielkość powierzchni biologicznie czynnej – wyjaśniono, że dla zabudowy usługowej celowo nieznacznie zmniejszono procentową wartość wskaźnika powierzchni zieleni biologicznie czynnej z uwagi na większe zapotrzebowanie powierzchniowe na miejsca postojowe;

dot. pkt 2, 5, 11 opinii – maks. wielkość powierzchni zabudowy, szerokość elewacji budynków od strony drogi publicznej 7KDL, szerokość frontu działki dla zabudowy bliźniaczej – ustalono, że w Pracowni zostaną przeanalizowane przedstawione propozycje m.in. z uwzględnieniem pozostałych parametrów i wskaźników ustalonych w planie i przyjętego układu komunikacyjnego;

dot. pkt 3 opinii – zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży o elewacji z blachy – ustalono, że przeanalizowany zostanie zapis dopuszczający lokalizację ww. obiektów w określonej odległości od dróg publicznych;

dot. pkt 4 opinii – dopuszczenie zabudowy w granicy działki – ustalono, że w Pracowni zostanie przeanalizowany zapis umożliwiający lokalizację w granicy działki wyłącznie zabudowy o zbliżonej funkcji (gospodarczych lub garaży) oraz gabarytach;

dot. pkt 6 opinii – forma wymaganych miejsc postojowych - wyjaśniono, że garaże są traktowane jako wymagane miejsca postojowe w zabudowie mieszkaniowej; w tym kontekście Przedstawiciele RO zwrócili również uwagę, że w projekcie tekstu planu brakuje jednoznacznego nakazu urządzenia miejsc parkingowych na działce, do której inwestor posiada tytuł prawny;

dot. pkt 7 opinii – wykluczenie określonych rodzajów działalności gospodarczej (m.in. z uwagi na ograniczenie lub zakaz poruszania się w dzielnicy samochodów ciężarowych typu TIR) – wyjaśniono, że zasięgnięto opinii prawnej w zakresie możliwości ograniczania w mpzp rodzaju usług, z której wynika, że brak podstaw prawnych do lokalizacji usług w sposób wybiórczy; możliwość lokalizacji usług ze względu na ich oddziaływanie na tereny sąsiednie regulują przepisy odrębne; selekcja działalności usługowej pośrednio dokonywać się będzie poprzez ustalone zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników i parametrów zagospodarowania terenu (art.15, ust.2, pkt.6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym); ograniczenia dla samochodów cieżarowych (TIR) nie mogą być przedmiotem ustaleń planu;

dot. pkt 8 opinii – interpretacja zapisu „lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe" dla usług – wyjaśniono, że jest to jeden z wymogów w tym zakresie dla zabudowy usługowej lecz jednocześnie ilość miejsc postojowych wzrasta w zależności od takich parametrów jak: powierzchnia użytkowa, ilość zatrudnionych osób, stanowisk pracy itp., określonych szczegółowo w projekcie uchwały; Pracowania zobowiązuje się do przygotowania na dyskusję publiczną alternatywnych sposobów zapisu ustaleń, które mogą być bardziej czytelne dla mieszkańców;

dot. pkt 9 – wydolność systemu odprowadzenia wód opadowych oraz systemu melioracji –

a) w związku z tym, że RCGW opiniując projekt mpzp nie wniósł żadnych uwag do ustaleń w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, Przewodniczący RO prosi, aby problem został jeszcze raz przedyskutowany z gestorem sieci kanalizacyjnej; mieszkańcy dzielnicy uważają, że obecny system będzie zbyt mało wydolny przy większych opadach lub roztopach oraz po podpięciu do niego nowej zabudowy; niezależnie od powyższych wniosków ustalenia projektu planu dopuszczają realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
b) brak ustaleń dotyczących zachowania lub warunków przebudowy rowów melioracyjnych wynika z faktu, że regulują to przepisy prawa wodnego;

dot.pkt. 10 - zwiększenie min. powierzchni działek dla zabudowy usługowej – wyjaśniono, że obecne ustalenia projektu planu nie zakazują realizacji zabudowy usługowej na większych działkach, wielkość

zabudowy uwarunkowana jest spełnieniem wszystkich parametrów w zakresie zagospodarowania terenu i wskaźników kształtowania zabudowy;

dot.pkt. 12 - obniżenie wysokości opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – z uwagi na wyraźny wzrost wartości nieruchomości na skutek zmiany przeznaczenia terenów rolnych oraz orzecznictwo w tym zakresie, zapis w projekcie planu pozostanie bez zmian;

**Ad.4** Ze względu na stan zaawansowania procedury planistycznej, (po ustaleniach z właścicielami nieruchomości oraz uzyskanych pozytywnych opiniach i uzgodnieniach właściwych jednostek i organów) omówione uwagi będą dołączone do projektu planu A wyłożonego do publicznego wglądu i poddane dyskusji publicznej; ostateczne wnioski z dyskusji publicznej będą traktowane jako uwagi wniesione do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu i rozpatrzone zgodnie z procedurą wskazaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Ad.5.** Ustalono, że dyskusja publiczna nad projektem planu A odbędzie się w dzielnicy (proponowana restauracja „Dworek" – miejsce obrad Rady Osiedla), a ogłoszenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu w sposób zwyczajowo przyjęty będzie dodatkowo rozpowszechnione przez Radę Osiedla.

**Ad.6** Ustalono, że kontynuacja w kierunku południowym projektowanej drogi publicznej klasy lokalnej, wskazanej w projekcie planu A, stanie się niezbędna, gdy w obszarze objętym przystąpieniem do sporządzenia planu B przeznaczy się większą ilość działek pod zabudowę. Obsługa tych terenów układem komunikacyjnym opartym wyłącznie na sięgaczach jest rozwiązaniem wadliwym ze względu na zbyt duże rozpiętości terenu pomiędzy ulicami Długą i Jaroszowicką. Układ dróg wewnętrznych należy traktować jako wspomagający dla pełnego i rozwiniętego układu publicznego. W przypadku ograniczenia rozwoju ilościowego terenów zabudowy w przedmiotowym obszarze, teren dla realizacji przedłużenia drogi można np. rezerwować wprowadzając zakaz zabudowy na terenach rolniczych.

**Ad.7** Udzielono informacji na temat zaawansowania prac i rozwiązań przyjętych w planie oraz, że realizacja układu komunikacyjnego w zakresie obsługi planowanej szkoły będzie prowadzona w procedurze tzw. „specustawy drogowej".

31.08.2011r. Marta Czempas .....

data i podpis osoby sporządzającej notatkę

Data i podpis osób uczestniczących w spotkaniu
(goście PPPiA)

1. Onderka Antoni .....
2. Skrabaka Tomasz .....

Data i podpis osób uczestniczących w spotkaniu
(pracownicy PPPiA)

1. Jaworski Paweł .....
2. Antończak Katarzyna .....
3. Czempas Marta .....
4. Koźbielak Liliana .....

**Adnotacje bezpośredniego przełożonego:** .....

DYREKTOR

inż. Barbara Rymer

Data.....31.08.2011r. .....

podpis.....

* - załącznik do Notatki służbowej

**RADA OSIEDLA JAROSZOWICE – URBANOWICE - WYGORZELE**

PISMO ZNAK: **4a/2011/TS**

Tychy, dnia **16 sierpnia 2011**

***PREZYDENT MIASTA TYCHY***
***mgr inż. Andrzej Dziuba***
***Aleja Niepodległości 49***
***43-100 TYCHY***

URZĄD MIASTA TYCHY
SEKRETARIAT PREZYDENTA
Wpł. 2011 -08- 18
L.dz. 55564 Podpis.....

**DOTYCZY:** **Pisma PPPiA.7322/T-381/526/11**
**Uzupełnienia opinii do projektu uchwały Rady Miasta Tychy w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Jaroszowickiej i Długiej w Tychach w zakresie wniesienia uwag przedstawienia wątpliwości i jak i naszych propozycji.**

Rada Osiedla Jaroszowice – Urbanowice – Wygorzele, w uzupełnieniu do wcześniej przesłanej opinii przedstawia swoje uwagi, wątpliwości i propozycje do projektu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Jaroszowickiej i Długiej w Tychach.

W pierwszej kolejności pragniemy przypomnieć, iż uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania dla obszarów zawartych pomiędzy ulicami Długą, Jaroszowicką i Wspólną oraz przekształcenie terenów rolniczych na budowlane, spotkały się z dużym sprzeciwem właścicieli gruntów uprawnych położonych w tamtym obszarze. Uwagi właścicieli również winny zostać wzięte pod uwagę w trakcie opracowywania planu zagospodarowania dla ww. obszaru.

W zakresie samego projektu uchwały nasze wątpliwości budzą następujące zapisy:

1. *Rozdział 2, § 7 pkt. 8c:* wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki dla zabudowy usługowej min 20% - uważamy, że wartość ta jest za niska i powinna być tożsama z wartością wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej przyjętej dla zabudowy mieszkaniowo –usługowej i wynosić 30%;
2. *Rozdział 2, § 7 pkt. 9:* wielkość powierzchni zabudowy jednego budynku proponujemy zwiększyć do:
   a. wolnostojącego – 250 $m^2$;
   b. w zabudowie bliźniaczej - 150 $m^2$;

   podejście takie pozwoli na większą swobodę w doborze kształtu i standardu projektowanych budynków;
3. *Rozdział 2, § 7 pkt. 12a:* naszą dużą wątpliwość budzi tutaj całkowity zakaz budowy obiektów wskazanych w ww. punkcie ze względu na aspekt ekonomiczny, sugerujemy uszczegółowienie zapisu i dopuszczenie lokalizacji obiektów z blachy, lecz o określonym standardzie oraz kolorystyce przy całkowitym zakazie lokalizowania obiektów wykonanych z blachy ocynkowanej nielakierowanej;
4. *Rozdział 2, § 7 pkt. 13:* sugerujemy dopuszczenie do budowy w granicy działki budynków gospodarczych oraz garaży wolnostojących, gdyż dopuszczenie takiej zabudowy nie będzie kłóciło się z istniejącymi już w osiedlu rozwiązaniami, gdzie garaże oraz budynki gospodarcze są lokalizowane w granicach działek, co jest rozwiązaniem bardzo praktycznym pozwalającym na zwiększenie powierzchni użytkowej samej działki;
5. *Rozdział 2, § 7 pkt. 14a:* szerokość elewacji od strony terenu oznaczonego symbolem 7KDL została określona na min 12,0 m – uważamy, że wskazana szerokość jest zbyt duża w stosunku do określonej powierzchni zabudowy jak i minimalnej wielkości działki przeznaczonej pod zabudowę jednorodzinną jak i szeregową w związku z powyższym sugerujemy zmianę zapisu i zmniejszenie wskazanej szerokości do 10,0 m;
6. *Rozdział 3, § 9 pkt. 3a:* wymagania parkingowe dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zostały określone na min 2 miejsca postojowe, sugerujemy doprecyzowanie zapisu i wskazanie czy do tych miejsc będą wliczane miejsca garażowe oraz teren przed samym garażem;
7. *Rozdział 3, § 9 pkt. 6 i 7:* ze względu na charakter osiedla oraz szerokość istniejących jak i projektowanych dróg osiedlowych prosimy o całkowite usunięcie z planu zapisów dopuszczających lokalizowanie we wskazanym obszarze działalności gospodarczej o charakterze wskazanym w ww. punktach ze względu na jej uciążliwość dla mieszkańców oraz kłopoty z ewentualnym dojazdem pojazdów ciężkich;
8. *Rozdział 3, § 9 pkt. 2, 8, 9, 11 i 12:* prosimy o usunięcie lub zmienienie zapisu: *„lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe"*, w naszym przekonaniu zapis ten jest krzywdzący dla posiadaczy ewentualnych budynków mieszkalnych gdzie na nich został narzucony nakaz posiadania min 2 miejsc postojowych na jedno mieszkanie, sugerujemy by zapisy zmi9enić w sposób następujący:

PPPiA
23. 08. 2011
WPŁYNĘŁO 652

a. biura – min. 1 miejsce postojowe na 2 osoby zatrudnione, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
b. sklepy bez samoobsługi i apteki – min 1 miejsce postojowe na dwie osoby zatrudnione lecz nie mniej niż 3 stanowiska postojowe;
c. restauracje – nie niej niż 10 stanowisk postojowych;
d. bary – min 5 stanowisk postojowych;
e. obiekty sportowe – min 1 stanowisko dla autobusów, oraz minimum 5 stanowisk na obiekt;
f. w zakresie usług pozostałych nakaz zapewnienia miejsc postojowych w ilości nie mniej niż 1 powinien zostać całkowicie zlikwidowany;

Jednocześnie należy pozostawić zapisy uzależniające ilość stanowisk postojowych od powierzchni, oraz uzupełnić wymagania parkingowe dla sklepów, aptek, barów, klubów i obiektów sportowych o nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów w ilości minimum 5 stojaków na obiekt;

9. *Rozdział 4, § 10 pkt. 2c:* w zakresie odprowadzenia wód opadowych sugerujemy by wprowadzić zapis nakazujący budowę oddzielnego odbiornika wód opadowych, stanowisko takie jest podyktowane posiadanymi informacjami, z których wynika, iż do powierzchni zlewni dla wybudowanej kanalizacji deszczowej nie były brane pod uwagę rowy melioracyjne, które na obszarze objętym planem występują. Ponieważ z ukształtowania terenu wynika, że wody z obszaru objętego planem spływały do rowu melioracyjnego a zatem należy wnioskować, iż cały wskazany obszar nie został uwzględniony przy określaniu zlewni dla kanalizacji deszczowej umieszczonej w ulicy Jaroszowickiej, szczegółowych informacji na ten temat należy uzyskać w siedzibie JRP Tychy przy Alei Marszałka Piłsudskiego 12 w Tychach;
10. *Rozdział 6, § 12 pkt. 3 ust. 1b*: prosimy o zwiększenie powierzchni przeznaczonej dla obiektów usługowych wolnostojących do około 1000 $m^2$ a do zabudowy bliźniaczej do 500 $m^2$ ze względu na konieczność zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej oraz stanowisk postojowych.
11. *Rozdział 6, § 12 pkt. 3 ust. 2b:* sugerujemy zwiększenie szerokości frontu działki dla zabudowy bliźniaczej do minimum 13,0 m ze względu na wymiary budynków (bliźniaków) występujących na osiedlu, których standardowy wymiar wynosi 10,0x10,0 m;
12. *Rozdział 7, § 13:* opłata z tytułu wzrostu wartości gruntu ustalona na 30% w naszym przekonaniu jest zbyt wygórowana, nie posiadamy informacji czy stawka ta jest narzucona przez ustawe o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym. Niemniej jednak sugerujemy jej obniżenie na około 15 % ze względu na następujące czynniki:
    a. brak dróg dojazdowych odpowiadających parametrom dróg klasy Z;
    b. brak bliskiego sąsiedztwa szkoły;
    c. bliskie sąsiedztwo drogi S1;
    d. trudności z dojazdem komunikacją miejską;
    e. brak dobrze wyposażonego ośrodka zdrowia;
    f. utrudnienia w ruchu na ulicy Oświęcimskiej, które przedkładają się na problemy z dojazdem do osiedla;

Wszystkie wskazane powyżej czynniki składają się na zmniejszenie atrakcyjności terenu, pobadto należy zauważyć, iż w przypadku sprzedaży działki właściciel zobowiązany jest do odprowadzenia podatków za sprzedane grunty.

**Prosimy o informację, które z wnioskowanych zmian zostaną uwzględnione w zapisach planu oraz uzasadnienia ewentualnego odrzucenia proponowanych poprawek.**

Z poważaniem:

**Przewodniczący Rady Osiedla**

**Antoni Onderka**

**ODPOWIEDŹ PROSIMY PRZESŁAĆ NA ADRES KORESPONDENCYJNY:**

**PRZEWODNICZĄCY RADY OSIEDLA**
**ANTONI ONDERKA**
**ulica Dworska 53B**
**43-100 Tychy**

11.08 zam. Ak → P. Jarosz 10.08.2011

***RADA OSIEDLA JAROSZOWICE – URBANOWICE - WYGORZELE***

URZĄD MIASTA TYCHY
SEKRETARIAT PREZYDENTA
Wpł. 2011 -08- 04
L.dz. 52246 Podpis.....

NASZ ZNAK: **4/2011/AD_MW** Tychy, dnia **03 sierpnia 2011**

***PREZYDENT MIASTA TYCHY***
***mgr inż. Andrzej Dziuba***
***Aleja Niepodległości 49***
***43-100 Tychy***

ZPE 04.08.11

**DOTYCZY: PISMA PPPiA.7322/T-381/526/11**

W odpowiedzi na pismo z dnia 11 lipca 2011 r. uprzejmie informuję, iż Rada Osiedla Jaroszowice – Urbanowice – Wygorzele wnikliwie przeanalizowała rozwiązania projektowe przyjęte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Jaroszowickiej i Długiej w Tychach.
Nasza opinia w tej sprawie jest pozytywna, przy czym nasze wątpliwości budzą między innymi następujące zapisy:

1. § 7 punkt 14
2. § 9 punkt 3
3. § 12 punkt 2
4. § 13

PPPiA Tychy 8.08.11

Szczegółowe informacje zostaną przedstawione w odrębnym piśmie, które złożymy w nieprzekraczalnym terminie do 12 sierpnia br.

Z poważaniem:

**Wiceprzewodniczący Zarządu Osiedla**

**Michał Walczak**

Michał Walczak

URZĄD MIASTA TYCHY
Sekretariat Zastępców Prezydenta
Wpł. 05 SIE. 2011
L.dz. ..... Podpis .....

P.P.P.iA.
09. 08. 2011
WPŁYNĘŁO 618