

ZARZĄDZENIE NR 0050/302/17
PREZYDENTA MIASTA TYCHY
z dnia 4 października 2017 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego w rejonie ulic: Czułowskiej, Katowickiej, Tulipanów
i Piaskowej w Tychach

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. 2017 poz. 1073).

zarządzam, co następuje:

§ 1

Po rozpatrzeniu uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 1 sierpnia 2017 r. do 30 sierpnia 2017 r.** projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Czułowskiej, Katowickiej, Tulipanów i Piaskowej w Tychach, postanawiam:

- 1) uwagę, złożoną w dniu 11 sierpnia 2017 r. przez osoby fizyczne (pismo z dnia 10 sierpnia 2017 r.), odnoszącą się do terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem **MN27**, w szczególności do działki nr 3611/112, dotyczącą dopuszczenia w przedmiotowym terenie bliźniaczej formy zabudowy jak w planie miejscowym przyjętym Uchwałą Nr 0150/IV/103/07 Rady Miasta Tychy z dnia 22 lutego 2007 r. - **przyjąć**;
- 2) uwagę, złożoną w dniu 18 sierpnia 2017 r. – uwaga zbiorowa 19 podpisów), dotyczącą wprowadzenia na rysunek projektu planu drogi łączącej ul. Świerkową z ul. Palmową wzdłuż budynków o numeracji ul. Świerkowa od nr 48 do nr 54J – **odrzuć jako bezprzedmiotową**;
- 3) uwagi, złożone w dniu 22 sierpnia 2017 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 18 sierpnia 2017 r.), odnoszące się do terenu o symbolu **MNs2**, w szczególności do działek nr 3590/112, 3591/112, dotyczące:
 - a) możliwości realizacji na działkach nr 3590/112, 3591/112 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej – **przyjąć**,
 - b) możliwości lokalizacji budynków w granicach działki dla bliźniaczej formy zabudowy – **przyjąć**;
- 4) uwagę, złożoną w dniu 24 sierpnia 2017 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 24 sierpnia 2017 r.), odnoszącą się do działek nr: 5618/104, 5621/104, 5620/104, 5617/104, 5619/104, 5622/104 (**MN13**) dotyczącą uwzględnienia w projekcie planu odstępstwa w sprawie odległości budynków od granicy z lasem mniejszej niż 12 m – **odrzuć jako bezprzedmiotową**;
- 5) uwagi, złożone w dniu 4 września 2017 r. przez osobę prawną (pismo z dnia 31 sierpnia 2017 r.), odnoszące się do terenu o symbolu **MN11**, w szczególności do działek nr: 5824/111, 5825/111, 5826/111, 5827/111, 5828/111, 4873/111, 4122/111, 4121/111, 5681/111, 5860/111 dotyczące:
 - a) zmiany wskaźnika intensywności zabudowy z maks. 1,0 na maks.1,1 – **odrzuć**,
 - b) zwiększenia wysokości zabudowy do maksymalnie trzech kondygnacji – **odrzuć**,
 - c) dopuszczenia realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej – **odrzuć**,
 - d) utrzymania możliwości realizacji zabudowy w odległości nie mniej niż 5,85 m od linii wysokiego napięcia 110 kV – zgodnie z uzyskaną opinią Tauron Dystrybucja Serwis S.A. z dnia 1.06.2017 r. - **odrzuć jako bezprzedmiotową**,

- e) zmiany wielkości powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej z min. 45% na min. 30% – **odrzuć**,
 - f) dopuszczenia możliwości realizacji geometrii dachów w budynkach mieszkalnych jako: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 42° – **przyjąć**,
- 6) uwagę, złożoną w dniu 31 sierpnia 2017 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 15 sierpnia 2017 r.), odnoszącą się do działki nr 1286/21 (**KDD19**) dotyczącą usunięcia z rysunku planu połączenia między ul. Agrestową (dz. nr 5677/112), a ul. Cyprysową (dz. nr 1769/21) przechodzącego przez przedmiotową działkę – **odrzuć**,
- 7) uwagę, złożoną w dniu 31 sierpnia 2017 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 15 sierpnia 2017 r.), odnoszącą się do działki nr 1772/21 (**KDD19**) dotyczącą usunięcia z rysunku planu połączenia między ul. Agrestową (dz. nr 5677/112), a ul. Cyprysową (dz. nr 1769/21) przechodzącego przez przedmiotową działkę – **odrzuć**,
- 8) uwagi, złożone w dniu 31 sierpnia 2017 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 28 sierpnia 2017 r.), odnoszące się do terenu o symbolu **MN11**, w szczególności do działek nr: 5824/111, 5825/111, 5826/111, 5827/111, 5828/111, 4873/111, dotyczące:
- a) zmiany wskaźnika intensywności zabudowy na większy – **odrzuć**,
 - b) dopuszczenia realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej – **odrzuć**,
 - c) utrzymania możliwości realizacji zabudowy w odległości nie mniej niż 5,85 m od linii wysokiego napięcia 110 kV – zgodnie z uzyskaną opinią Tauron Dystrybucja Serwis S.A. z dnia 1.06.2017 r. - **odrzuć jako bezprzedmiotową**,
 - d) zmiany wielkości powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej z min. 45% na min. 30% - **odrzuć**,
 - e) dopuszczenia możliwości realizacji geometrii dachów w budynkach mieszkalnych jako: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe albo wielospadowe kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 42° – **przyjąć**;
- 9) uwagę, złożoną w dniu 1 września 2017 r. przez osoby fizyczne (pismo z dnia 29 sierpnia 2017 r.), odnoszącą się do działek nr: 1958/110, 2793/110, 2761/110, 3486/110 (**MN11**), dotyczącą wprowadzenia drogi publicznej klasy dojazdowej w granicach przedmiotowych działek – **odrzuć**;
- 10) uwagi, złożone w dniu 6 września 2017 r. przez osobę prawną (pismo z dnia 6 września 2017 r.), odnoszące się do terenów o symbolach: **MN2, MN5, U2** w szczególności do działek nr: 92/21, 89/21, 94/21, 90/21, 98/21, 96/21, 93/21, 97/21, 91/21, 95/21, 184/21, 48/21, dotyczące:
- a) zmiany w projekcie planu przeznaczenia działek nr 92/21, 93/21, 94/21, 95/21, 96/21, 97/21 oraz części działek nr 184/21, 91/21 i wprowadzenie ustaleń dla przedmiotowych działek jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej – **MWU1 – przyjąć w części**,
 - b) zmiany w projekcie planu przeznaczenia działek nr: 89/21, 90/21, 98/21 oraz części działki nr 91/21 i wprowadzenie ustaleń dla przedmiotowych działek jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej – **MU – przyjąć**;
- 11) uwagi, złożone w dniu 13 września 2017 r. przez osoby fizyczne (pismo z dnia 12 września 2017 r.), odnoszące się do terenu o symbolu **KDD6**, dotyczące:
- a) likwidacji łącznika drogowego pomiędzy ul. Mahoniową i ul. boczną Świerkową oraz pozostawienie ciągu pieszego o szerokości 3 m wraz z likwidacją trójkątów widoczności – **przyjąć**,
 - b) przedłużenia drogi wewnętrznej o symbolu **KDW2** do końca działek 1969/24, 1904/28 – **przyjąć**,
 - c) utrzymania drogi publicznej klasy dojazdowej o symbolu **KDD6** o szerokości w liniach rozgraniczających do około 14 m i długości 130 m – **przyjąć**;

- 12) uwagę, złożoną w dniu 11 września 2017 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 20 sierpnia 2017 r.), odnoszącą się do działki nr 564/93 (**R1**), dotyczącą dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **odrzucić**;
- 13) uwagę, złożoną w dniu 12 września 2017 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 12 września 2017 r.), odnoszącą się do działki nr 69/19 (**Z2**), dotyczącą dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**), mieszkaniowo – usługowej (**MU**) lub usługowej (**U**), na przedmiotowej działce – **odrzucić**;
- 14) uwagi, złożone w dniu 12 września 2017 r. przez jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej (pismo z dnia 10 sierpnia 2017 r.), odnoszące się do terenów o symbolach **MWz1**, **MWU1**, dotyczące:
 - a) przeznaczenia części terenu o symbolu **MWz1** (dz. nr 3117/104) pod zieleń urządzoną **ZP** – **odrzucić**,
 - b) zmniejszenia wysokości zabudowy w terenie o symbolu **MWz1** do maks. 5 m (z 10 m) – **przyjąć w części**,
 - c) zmniejszenia wysokości zabudowy w terenie o symbolu **MWU1** do maks. 13 m (z 18 m) oraz budynków mieszkaniowych i usługowych do maks. 8 m (z 13 m) – **przyjąć w części**;
- 15) uwagi, złożone w dniu 12 września 2017 r. przez osoby fizyczne (pismo z dnia 12 września 2017 r.), odnoszące się do terenu o symbolu **MN15**, w szczególności do działki nr 1693/21, dotyczące:
 - a) przeznaczenia działki nr 1693/21 pod zabudowę mieszkaniową – **odrzucić jako bezprzedmiotową**,
 - b) usunięcia drogi o symbolu **KDD17** z działki nr 1693/21 – **odrzucić**;
- 16) uwagę, złożoną w dniu 13 września 2017 r. przez osoby fizyczne (pismo z dnia 11 września 2017 r.), odnoszącą się do działki nr 5679/110 – **MN20** (poprzedni numer 4869/110), dotyczącą zmniejszenia szerokości drogi publicznej **KDD18** do maks. 9 m – **odrzucić**;
- 17) uwagi, złożone w dniu 13 września 2017 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 13 września 2017 r.), odnoszące się do terenu o symbolu **R1**, w szczególności do działek o nr: 13, 5427/95, 1607/93, 1617/93, dotyczące:
 - a) przeznaczenia przedmiotowych działek pod tereny z możliwością realizacji: stadniny koni z zabudową towarzyszącą, zabudowy siedliskowej w gospodarstwach rolnych, agroturystyki, hodowli zwierząt, parkingów, usług sportu i rekreacji, ogrodów działkowych – **odrzucić**,
 - b) usunięcia z przedmiotowych działek terenów **WS1** – **odrzucić jako bezprzedmiotową**;
- 18) uwagi, złożone w dniu 14 września 2017 r. przez osoby fizyczne (trzy pisma z dnia 12 września 2017 r.), o identycznej treści, odnoszące się do terenu o symbolu **MN11**, dotyczące:
 - a) zmiany wskaźnika intensywności zabudowy z 1,0 na 1,1 – **odrzucić**,
 - b) dopuszczenia realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej – **odrzucić**,
 - c) zwiększenia wysokości zabudowy do maksymalnie trzech kondygnacji – **odrzucić**,
 - d) zmiany wielkości powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej z min. 45% na min. 30% - **odrzucić**,
 - e) dopuszczenia możliwości realizacji dachów płaskich w terenie o symbolu **MN11** – **przyjąć**;

§ 2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Uzasadnienie:

(Zarządzenie Nr 0050/302/17)

1. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 1** Zarządzenia, została **przyjęta**.
2. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 2** Zarządzenia, została **odrzucona jako bezprzedmiotowa**, gdyż w projekcie planu wyłożonego do publicznego wglądu wprowadzona była na rysunku droga publiczna o wskazanym przebiegu (**KDD6, KDD7**).
3. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 3 lit. a** Zarządzenia, została **przyjęta**.
4. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 3 lit. b** Zarządzenia, została **przyjęta**.
5. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 4** Zarządzenia, została **odrzucona jako bezprzedmiotowa**;
Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego i zapisy uchwały nie powielają przepisów odrębnych obowiązujących równoległe do ustaleń planu, w tym przepisów techniczno – budowlanych oraz odstępstw od tych przepisów, których spełnienie będzie stanowić podstawę do wydania pozwolenia na budowę;
6. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 5 lit. a** Zarządzenia, została **odrzucona**.
Uwaga została odrzucona ze względu na naruszenie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy. Studium dla os. Czulów przewiduje: *Kontynuację rozwoju osiedli mieszkaniowych o charakterze podmiejskim, gdzie dominującą formą jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, z możliwością dopuszczenia pewnego udziału intensywniejszych form - takich, jak zabudowa bliźniacza, atrialna, szeregowa - w miarę potrzeb i możliwości wynikających z parametrów lokalnego układu drogowego, przy dostosowaniu gabarytów nowej zabudowy do charakteru zabudowy otaczającej.* W związku z powyższym tereny na obrzeżach miasta powinny stanowić enklawy zabudowy o niskiej intensywności co wyraźnie wskazane jest w powyższych zapisach studium. Ustalenia planu mają na celu dostosowanie gabarytów nowej zabudowy do charakteru zabudowy otaczającej w tej części os. Czulów.
7. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 5 lit. b** Zarządzenia, została **odrzucona**;
W związku z wskazanymi w **pkt 6** uzasadnienia zapisami studium, w celu zachowania ładu przestrzennego, proponowana zabudowa powinna dostosować swoją wysokość do charakteru zabudowy otaczającej w tej części os. Czulów, zwłaszcza, że większość budynków posiada w tej okolicy tylko dwie kondygnacje nadziemne.
8. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 5 lit. c** Zarządzenia, została **odrzucona**.
Uwaga została odrzucona ze względu na naruszenie ustaleń studium wskazanych w pkt 6 uzasadnienia. W trakcie analizy zagospodarowania przestrzennego os. Czulów zostały wzięte pod uwagę dominujące formy zabudowy w obszarze opracowania oraz możliwości istniejącego układu komunikacyjnego. Na przedmiotowych działkach, biorąc pod uwagę zaproponowane w projekcie planu ustalenia tj. możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i bliźniaczej, można będzie zrealizować ok. 15 budynków w formie wolnostojącej i ok. 25 w formie bliźniaczej. Dopuszczenie w planie miejscowym zabudowy szeregowej umożliwiłoby realizację ok. 60 budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Zwiększy to ponad dwukrotnie liczbę mieszkańców na przedmiotowym terenie i tym samym przyczyni się do zwiększenia ruchu samochodowego. Tereny na obrzeżach miasta powinny stanowić enklawy zabudowy

o niskiej intensywności co wyraźnie wskazane jest w powyższych zapisach studium. Ponadto stwierdza się, że proponowana zabudowa nie dostosowuje swych gabarytów do charakteru zabudowy otaczającej w tej części os. Czulów.

9. Uwaga, o której mowa w § 1 pkt 5 lit. d Zarządzenia, została odrzucona, jako bezprzedmiotowa.

Na rysunku projektu planu została wprowadzona linia energetyczna WN (110KV) jako oznaczenie informacyjne, natomiast strefy ochronne nie zostały uwzględnione na rysunku, gdyż ich szerokość należy każdorazowo uzgadniać i opiniować z zarządcą sieci.

10. Uwaga, o której mowa w § 1 pkt 5 lit. e Zarządzenia, została odrzucona;

Uwaga została odrzucona ze względu na naruszenie ustaleń studium. Studium przewiduje dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia w obszarach **MJ** określony procent powierzchni biologicznie czynnej. Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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.

11. Uwaga, o której mowa w § 1 pkt 5 lit. f Zarządzenia, została przyjęta;

12. Uwaga, o której mowa w § 1 pkt 6 Zarządzenia, została odrzucona.

Łącznik pomiędzy ul. Cyprysową, a ul. Agrestową została zaplanowany w projekcie planu w celu poprawienia funkcjonalności i jakości obsługi komunikacyjnej budynków zlokalizowanych w rejonie ul. Cyprysowej. Parametry techniczne ulicy nie spełniają wymagań zawartych w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. 2016 poz. 124). Rozporządzenie dla drogi publicznej o najniższej klasie, czyli dojazdowej, przewiduje szerokość min. 10 m w liniach rozgraniczających. Przedmiotowa ulica o długości ok. 455 m jest w zasadzie ulicą jednokierunkową i w najszerszym miejscu (10% długości drogi) ma 6,5 m, a w najwęższym 4,5 m co znacznie utrudnia komunikację kołową i pieszą. Natomiast istniejące zagospodarowanie praktycznie uniemożliwia jej poszerzenie.

13. Uwaga, o której mowa w § 1 pkt 7 Zarządzenia, została odrzucona,

Uzasadnienie jak w **pkt 12.**

Częściowo uwzględniając uwagę zmniejszono szerokość pasa drogowego do 8 m.

14. Uwaga, o której mowa w § 1 pkt 8 lit. a Zarządzenia, została odrzucona.

Uzasadnienie jak w **pkt 6.**

15. Uwaga, o której mowa w § 1 pkt 8 lit. b Zarządzenia, została odrzucona.

Uzasadnienie jak w **pkt 8.**

16. Uwaga, o której mowa w § 1 pkt 8 lit. c Zarządzenia, została odrzucona.

Uzasadnienie jak w **pkt 9.**

17. Uwaga, o której mowa w § 1 pkt 8 lit. d Zarządzenia, została odrzucona.

Uzasadnienie jak w **pkt 10.**

18. Uwaga, o której mowa w § 1 pkt 8 lit. e Zarządzenia, została przyjęta;

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

Zgodnie z § 7 ust. 1. Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. 2016 poz. 124), szerokość drogi najniższej klasy, tj. dojazdowej w liniach rozgraniczających, nie powinna być mniejsza niż 10 m, w terenach zabudowanych. W wyjątkowych wypadkach, uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, co zaistniało w tym przypadku, dopuszcza się przyjęcie mniejszych szerokości. Jednakże szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych. Aby spełnić wymagania narzucone ww. rozporządzeniem należy wprowadzić do planu miejscowego drogę publiczną o szerokości min. 8 m w liniach rozgraniczających, co wiąże się z koniecznością poszerzenia istniejącej drogi na przeważającym odcinku jej przebiegu, na co składający uwagę nie wyrażają zgody.

20. Uwaga, o której mowa w § 1 pkt 10 lit. a Zarządzenia, została **przyjęta w części**. Uwaga została odrzucona w części ze względu na naruszenie ustaleń studium, które dla os. Czułów wyklucza możliwości realizacji nowej zabudowy wielorodzinnej. W związku z powyższym dla przedmiotowych działek przyjmuje się jedynie funkcję usługową o określonym w studium programie.

21. Uwaga, o której mowa w § 1 pkt 10 lit. b Zarządzenia, została **przyjęta**.

22. Uwaga, o której mowa w § 1 pkt 11 lit. a Zarządzenia, została **przyjęta**.

23. Uwaga, o której mowa w § 1 pkt 11 lit. b Zarządzenia, została **przyjęta**.

24. Uwaga, o której mowa w § 1 pkt 11 lit. c Zarządzenia, została **przyjęta**.

25. Uwaga, o której mowa w § 1 pkt 12 Zarządzenia, została – **odrzucona**.

Uwaga została odrzucona ze względu na naruszenie ustaleń studium. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy przewiduje dla przedmiotowej działki przeznaczenie pod obszary zieleni i rolne w ciągach ekologicznych – **ZE**. Podstawowe przeznaczenie dla tych obszarów to: tereny rolne, wody powierzchniowe, tereny zieleni, lasy, zadrzewienia. W przypadku naruszenia ustaleń studium organy nadzoru urbanistycznego, którym w tym przypadku jest wojewoda uchyla w całości lub części dokument planistyczny.

Ponadto stwierdza się, że w Studium dla obszarów **ZE** w § 16 ust. 4 obowiązują zapisy dotyczące:

- a) utrzymania ciągłości przestrzennej ekosystemów w skali ponadlokalnej i lokalnej oraz dominacji terenów otwartych (niezabudowanych) o zróżnicowanych ekosystemach łąk, zadrzewień i zakrzewień, zbiorników wodnych i pól uprawnych,
- b) lokalizacji obiektów budowlanych, tak aby nie powodowały przegrodzenia dolin, a w szczególności przerwania ciągłości terenów czynnych biologicznie, utrudnienia migracji zwierząt oraz swobodnego spływu wód i powietrza,
- c) zakazu zmiany ukształtowania terenu w obrębie dolin prowadzących do zwiększenia zagrożenia powodzią lub podtopieniami.

Ponadto w ustaleniach ogólnych studium wprowadzono zapis: *Ograniczenie dalszego rozwoju zabudowy na terenach w dolinie Potoku Mąkołowieckiego. Dopuszczenie zagospodarowania tych terenów na cele ekstensywnych funkcji rekreacyjnych, takich jak ścieżki pieszo-rowerowe, konne, miejsca biwakowe itp. z możliwością dopuszczenia terenów rekreacji indywidualnej (ogrodów działkowych) w zakresie nie kolidującym z potrzebami ochrony przed powodzią i ochrony przyrody.* Polityka przestrzenna

realizowana w projekcie planu jest kontynuacją polityki zawartej w już obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Mąkołowiec (Uchwała Nr XXXVIII/599/17 Rady Miasta Tychy z dnia 22 czerwca 2017 r., Uchwała Nr 0150/773/2001 Rady Miasta Tychy z dnia 20 grudnia 2001 r.), gdzie dolina potoku została wykluczona z możliwości realizacji jakiegokolwiek zabudowy.

Przedmiotowa działka znajduje się w znacznym oddaleniu od terenów istniejącej zabudowy oraz obszarów wyznaczonych w studium pod zabudowę.

- 26.** Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 13** Zarządzenia, została **odrzucona**, Uzasadnienie jak w **pkt. 25**.
- 27.** Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 14 lit. a** Zarządzenia, została **odrzucona**, Dla dz. nr 3117/104 istniejący sposób użytkowania nie odpowiada kierunkom przeznaczenia obszaru określonego w studium. Jednakże studium umożliwia przeznaczenie w miejscowym planie terenów zgodnie ze stanem istniejącym, pod warunkiem, że jest ono zgodne z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów. W związku z powyższym w projekcie planu miejscowego pozostawia się przeznaczenie zgodnie ze stanem istniejącym.
- 28.** Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 14 lit. b** Zarządzenia, została **przyjęta w części**, Uwaga w zakresie obniżenia wysokości budynków z 10 m do 5 m na terenie o symbolu **MWz1** nie została przyjęta. Natomiast obniżeniu ulegnie wysokość budynków z 10 m na 8 m dla budynków o dachach płaskich oraz 9m dla budynków o geometrii dachów dwu i wielospadowej, z uwagi na ustalone w planie identyczne parametry w tym zakresie dla sąsiednich terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.
- 29.** Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 14 lit. c** Zarządzenia, została **przyjęta w części**, Uwaga w zakresie obniżenia wysokości budynków z 13 m do 8 m na terenie o symbolu **MWU1** nie została przyjęta. Natomiast obniżeniu ulegnie ustalona w projekcie planu maksymalna wysokość budynków z 13 m do 10 m, z uwagi na ustalone w planie podobne parametry w tym zakresie dla sąsiednich terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową.
- 30.** Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 15 lit. a** Zarządzenia, została – **odrzucona jako bezprzedmiotowa**. W projekcie planu wyłożonego do publicznego wglądu przedmiotowa działka otrzymała przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
- 31.** Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 15 lit. b** Zarządzenia, została – **odrzucona**. Łącznik pomiędzy ul. Cyprysową, a ul. Gruszową powstał w celu poprawienia jakości układu komunikacyjnego w rejonie ul. Cyprysowej. Parametry techniczne ulicy nie spełniają wymagań zawartych w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. 2016 poz. 124). Rozporządzenie dla drogi publicznej o najniższej klasie, czyli dojazdowej, przewiduje szerokość min. 10 m w liniach rozgraniczających. Przedmiotowa ulica jest w zasadzie ulicą jednokierunkową i w najszerszym miejscu (10% długości drogi) ma 6,5 m co znacznie utrudnia komunikację mieszkańcom. Istniejące zagospodarowanie praktycznie uniemożliwia poszerzenie drogi publicznej. Ponadto stwierdza się, że na Rysunku obowiązującego plan zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr 0150/IV/103/07 Rady Miasta Tychy z dnia 22 lutego 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Piaskowej i Świerkowej) zlokalizowano drogę wewnętrzną o tej samej szerokości i zbliżonym przebiegu.

32. Uwaga, o której mowa w § 1 pkt 16 Zarządzenia, została odrzucona.

Zgodnie z § 7 ust. 1. Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. 2016 poz. 124), szerokość drogi najniższej klasy, tj. dojazdowej w liniach rozgraniczających, nie powinna być mniejsza niż 10 m, w terenach zabudowanych. W wyjątkowych wypadkach, uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się przyjęcie mniejszych szerokości. Ponadto stwierdza się iż szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi (jezdni, chodniki, ścieżki rowerowe) i urządzeń z nią związanych wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych.

33. Uwaga, o której mowa w § 1 pkt 17 lit. a Zarządzenia, została odrzucona.

Uwaga została odrzucona ze względu na naruszenie ustaleń studium. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy w Części B, Rozdziale II, § 16. ust. 2 dopuszcza możliwość realizacji przedsięwzięć wymienionych w uwadze, jednakże przedsięwzięcia te nie są podstawowymi kierunkami przeznaczenia obszarów **ZE** (obszary zieleni i rolne w ciągach ekologicznych). W związku z powyższym wprowadzono szereg wytycznych, które należy spełniać aby móc realizować inwestycje w tych obszarach. Wytyczne znajdują się w § 16 ust. 4 i zawierają między innymi zapisy dotyczące:

- a) utrzymania ciągłości przestrzennej ekosystemów w skali ponadlokalnej i lokalnej oraz dominacji terenów otwartych (niezabudowanych) o zróżnicowanych ekosystemach łąk, zadrzewień i zakrzewień, zbiorników wodnych i pól uprawnych,
- b) lokalizacji obiektów budowlanych, tak aby nie powodowały przegrodzenia dolin, a w szczególności przerywania ciągłości terenów czynnych biologicznie, utrudnienia migracji zwierząt oraz swobodnego spływu wód i powietrza,
- c) zakazu zmiany ukształtowania terenu w obrębie dolin prowadzących do zwiększenia zagrożenia powodzią lub podtopieniami.

Ponadto w ustaleniach ogólnych studium wprowadzono zapis: *Ograniczenie dalszego rozwoju zabudowy na terenach w dolinie Potoku Mąkołowieckiego. Dopuszczenie zagospodarowania tych terenów na cele ekstensywnych funkcji rekreacyjnych, takich jak ścieżki pieszo-rowerowe, konne, miejsca biwakowe itp. z możliwością dopuszczenia terenów rekreacji indywidualnej (ogrodów działkowych) w zakresie nie kolidującym z potrzebami ochrony przed powodzią i ochrony przyrody.*

Powyższe zapisy są powodem wprowadzenia ustaleń w projekcie planu miejscowego, które mają za zadanie chronić dolinę potoku Mąkołowieckiego przed zabudową. Ponadto stwierdza się, że polityka przestrzenna realizowana w projekcie planu jest kontynuacją polityki zawartej w już obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Mąkołowiec (Uchwała NR XXXVIII/599/17 Rady Miasta Tychy z dnia 22 czerwca 2017 r., Uchwała Nr 0150/773/2001 Rady Miasta Tychy z dnia 20 grudnia 2001 r.), gdzie dolina potoku została wykluczona z możliwości realizacji jakiegokolwiek zabudowy.

34. Uwaga, o której mowa w § 1 pkt 17 lit. b Zarządzenia, została odrzucona jako bezprzedmiotowa. Projekt planu miejscowego wyznacza tereny **WS3** zgodnie z przebiegiem potoku Mąkołowieckiego oraz studium, które dopuszcza oprócz kierunków przeznaczenia określonych dla poszczególnych obszarów, we wszystkich obszarach wody powierzchniowe (Rozdział II Kierunki i Wskaźniki Zagospodarowania Terenów – Ustalenia ogólne). Teren o symbolu **WS3** oznaczony jest kolorem niebieskim - pełnym i znajduje się pomiędzy terenami o symbolach **Z4** i **R1**. W projekcie planu wyznaczono ponadto zasięg rozlewisk zwierciadła wody Q1% wg opracowania

pn. "Obliczenia Hydrologiczne potoku Mąkołowiec w Tychach", Kraków 2007 r. jako oznaczenie informacyjne (niebieski szraf na rysunku planu) w celu uświadomienia możliwości zalewu wodami terenów na których oznaczenie jest widoczne. Opracowanie na podstawie, którego wprowadzono oznaczenie zostało wykonane przez firmę zewnętrzną na zlecenie Urzędu Miast Tychy.

35. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 18 lit. a** Zarządzenia, została **odrzucona**.
Uzasadnienie jak w **pkt 6**.
36. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 18 lit. b** Zarządzenia, została **odrzucona**.
Uzasadnienie jak w **pkt 8**.
37. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 18 lit. c** Zarządzenia, została **odrzucona**.
Uzasadnienie jak w **pkt 7**.
38. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 18 lit. d** Zarządzenia, została **odrzucona**.
Uzasadnienie jak w **pkt 10**.
39. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 18 lit. e** Zarządzenia, została **przyjęta**.

Prezydent Miasta Tychy

/-/ mgr inż. Andrzej Dziuba