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. przez osoby fizyczne (2 pisma z dnia 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 – **odrzucić 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 – **odrzucić 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 – **odrzucić**,
   b) zwiększenia wysokości zabudowy do maksymalnie trzech kondygnacji – **odrzucić**,
   c) dopuszczenia realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej – **odrzucić**,
   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. - **odrzucić jako bezprzedmiotową**,

e) zmiany wielkości powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej z min. 45% na min. 30% – **odrzucić**,
f) dopuszczenia możliwości realizacji geometrii dachów w budynkach mieszkalnych jako: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 30^{o} do 42^{o} – **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 – **odrzucić**,
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 – **odrzucić**,
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 – **odrzucić**,
   b) dopuszczenia realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej – **odrzucić**,
   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. - **odrzucić jako bezprzedmiotową**,
   d) zmiany wielkości powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej z min. 45% na min. 30% - **odrzucić**,
   e) dopuszczenia możliwości realizacji geometrii dachów w budynkach mieszkalnych jako: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe albo wielospadowe kącie nachylenia połaci dachowej od 30^{o} do 42^{o} – **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 – **odrzucić**;
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 równolegle 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. Czułów przewiduje: *Kontynuacje 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. Czułów.

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. Czułów, 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. Czułów 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. Czułów.

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 jakiejkolwiek 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 jednorodzinną.

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 (jezdnia, 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, Rozdziele 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 należ 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 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*.
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 jakiejkolwiek 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