ZARZĄDZENIE NR 0050/360/17

PREZYDENTA MIASTA TYCHY

z dnia 5 grudnia 2017 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Władysława Sikorskiego, Armii Krajowej, Alei Marszałka Piłsudskiego, Beskidzkiej oraz Rzeki Gostyni w Tychach – etap I.

Na podstawie art. 30 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2017, poz. 1875) oraz art. 17 pkt 12 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. 2017, poz. 1073),

zarządza się, co następuje:

§ 1

Po rozpatrzeniu uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Władysława Sikorskiego, Armii Krajowej, Alei Marszałka Piłsudskiego, Beskidzkiej oraz Rzeki Gostyni w Tychach – etap I, wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 10 października do 8 listopada 2017 roku, postanawiam:

1) uwagi, złożone w dniach 24 października 2017 r. oraz 21 listopada 2017 r. przez osobę fizyczną, dotyczące:
   a) zmiany przeznaczenia terenu na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – **odrzucić**,
   b) zmiany dopuszczalnej wysokości budynków do 11 metrów – **przyjąć w części**,
2) uwagi, złożone w dniu 25 października 2017 r. przez osobę fizyczną, dotyczące:
   a) zmiany przeznaczenia terenu na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – **odrzucić**,
   b) zmiany dopuszczalnej wysokości budynków do 11 metrów – **przyjąć w części**,
3) uwagi, złożone w dniu 14 listopada 2017 r. przez osobę fizyczną, dotyczące:
   a) zmiany dopuszczonej geometrii dachów budynków mieszkalnych, tj. na dachy płaskie i spadziste – **przyjąć**,
   b) zmiany dopuszczalnej wysokości budynków do powyżej 8 metrów – **przyjąć**,
4) uwagi, złożone w dniu 15 listopada 2017 r. przez osobę fizyczną, dotyczące:
   a) zmiany dopuszczonej geometrii dachów budynków mieszkalnych, tj. na dachy płaskie i spadziste – **przyjąć**,
   b) zmiany dopuszczalnej wysokości budynków do powyżej 8 metrów – **przyjąć**,
5) uwagi, złożone w dniu 20 listopada 2017 r. przez osobę fizyczną, dotyczące:
   a) zmiany dopuszczonej geometrii dachów budynków mieszkalnych, tj. na dachy płaskie i spadziste – **przyjąć**,
   b) zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy – **odrzucić**,
6) uwagi, złożone w dniu 20 listopada 2017 r. przez osobę fizyczną, dotyczące:
   a) zmiany dopuszczonej geometrii dachów budynków mieszkalnych, tj. na dachy płaskie i spadziste – **przyjąć**,
   b) zmiany dopuszczalnej wysokości budynków do powyżej 8 metrów – **przyjąć**,
7) uwagi, złożone w dniu 20 listopada 2017 r. przez jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej, dotyczące:
   a) zmiany dopuszczonej geometrii dachów budynków mieszkalnych, tj. na dachy płaskie i spadziste – **przyjąć**,
   b) zmiany dopuszczalnej wysokości budynków do powyżej 8 metrów – **przyjąć**,
8) uwagi, złożone w dniu 21 listopada 2017 r. przez osobę prawną, dotyczące:

a) zmiany przeznaczenia terenu poprzez dopuszczenie lokalizacji garaży w przyziemiu budynku – **odrzucić jako bezprzedmiotową**,
b) usunięcia nakazu utrzymania terenu drogi wewnętrznej jako publicznie dostępnego – **przyjąć**,

9) uwagi, złożone w dniu 21 listopada 2017 r. przez osobę fizyczną, dotyczące:
a) zmiany dopuszczonej geometrii dachów budynków mieszkalnych, tj. na dachy płaskie i spadziste – **przyjąć**,
b) zmiany dopuszczalnej wysokości budynków do powyżej 8 metrów – **przyjąć**,

§ 2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Tychy

/-/ mgr inż. Andrzej Dziuba

Uzasadnienie:

(Zarządzenie Nr 0050/360/17)

1. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 1 lit. a**, została **odrzucona.**

Ze względu na stan istniejący obszaru, tj. dominującą funkcję mieszkaniową jednorodzinną, podtrzymano przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN2, jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Jednocześnie, przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego (Dz. U. 2017, poz. 1332 z późn. zm.) dopuszcza lokalizację lokali użytkowych o powierzchni do 30% powierzchni całkowitej budynku. Zmiana przeznaczenia terenu na teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MNU) umożliwiłaby, zgodnie z ustaleniami planu dla tego terenu, zabudowę usługową, jako samodzielną funkcję. Wprowadzenie możliwości lokalizacji budynków usługowych wiązałoby się z zaburzeniem mieszkaniowego charakteru okolicy oraz negatywnym oddziaływaniem obniżającym jakość zamieszkania przede wszystkim w bezpośrednim sąsiedztwie, m.in. poprzez realizację zwiększonej liczby miejsc postojowych lub w postaci uciążliwości związanych ze wzmożonym ruchem samochodowym.

2. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 1 lit. b**, została **przyjęta w części** dotyczącej zwiększenia maksymalnej wysokości budynków do 10 m.

Z uwagi na sąsiedztwo budynków o wysokości niespełna 10 m, dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu MN2, maksymalna wysokość budynków o dachach spadzistych została zwiększona z 8 m do 10 m. Parametr ten nie został zwiększony do 11 m ze względu na ochronę ładu przestrzennego i obowiązek zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz wskazany w nim dla przedmiotowego terenu parametr dotyczący maksymalnej wysokości budynków, tj. maks. 3 kondygnacje.

3. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 2 lit. a**, została **odrzucona.**

Uzasadnienie, jak w ust. 1.

4. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 2 lit. b**, została **przyjęta w części** dotyczącej zwiększenia maksymalnej wysokości budynków do 10 m.

Uzasadnienie, jak w ust. 2.

5. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 3 lit. a**, została **przyjęta**.

6. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 3 lit. b**, została **przyjęta**.

7. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 4 lit. a**, została **przyjęta**.

8. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 4 lit. b**, została **przyjęta**.

9. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 5 lit. a**, została **przyjęta**.

10. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 5 lit. b**, została **odrzucona**.

Z uwagi na nadrzędną rolę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tj. ochronę ładu przestrzennego, dla terenu o symbolu MNU1 utrzymano nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną przez istniejące budynki wzdłuż ul. Sikorskiego, będącej drogą publiczną klasy głównej.

11. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 6 lit. a**, została **przyjęta**.

12. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 6 lit. b**, została **przyjęta**.

13. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 7 lit. a**, została **przyjęta**.

14. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 7 lit. b**, została **przyjęta**.

15. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 8 lit. a**, została **odrzucona jako bezprzedmiotowa**.

Uwagę uznano za bezprzedmiotową ze względu na brak konfliktu z przedmiotowym przeznaczeniem terenu, które nie wyklucza możliwości realizacji garaży w przyziemiu budynku. Zgodnie z §19 ust. 5 projektu planu ustala się sposoby realizacji miejsc postojowych w formie parkingów terenowych, nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków, z zastrzeżeniem ustaleń w tym zakresie zawartych w Rodziale 2, tj. zakazem lokalizacji garaży wolnostojących. Ponadto, ustalenia planu nie obowiązują dla budynków istniejących, lecz mają zastosowanie w przypadku nowych inwestycji.

16. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 8 lit. b**, została **przyjęta**.

17. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 9 lit. a**, została **przyjęta**.

18. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 9 lit. b**, została **przyjęta**.