ZARZĄDZENIE NR 0050/370/17
PREZYDENTA MIASTA TYCHY
z dnia 15 grudnia 2017 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag do ponownie 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 (t.j.: Dz.U. 2017 poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 17 pkt 12 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz.U. 2017 poz. 1073).

zarządzam, co następuje:

§ 1

Po rozpatrzeniu uwag złożonych do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 17 października 2017 r. do 14 listopada 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 18 października 2017 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 18 października 2017 r.), odnoszącą się do terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem **MN14**, dotyczącą zmniejszenia minimalnej wartości wskaźnika intensywności zabudowy z 0,08 na 0,01 – **przyjąć w części**;

2) uwagi, złożone w dniu 21 listopada 2017 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 21 listopada 2017 r.), odnoszącą się do terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego oznaczonego symbolem **MWz1**, dotyczące:
   a) wykluczenia możliwości realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w terenie o symbolu **MWz1** – **odrzucić**,
   b) wykreślenia z projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego § 21 pkt 8, lit. a i b – **odrzucić jako bezprzedmiotową**;

3) uwagę zbiorową, złożoną w dniu 23 listopada 2017 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 22 listopada 2017 r.), odnoszącą się do obszaru planu, dotyczącą wprowadzenia zakazu realizacji działalności gospodarczej w zakresie hosteli – **przyjąć w części**;

4) uwagę, złożoną w dniu 27 listopada 2017 r. przez jednostkę organizacyjną nie posiadająca osobowości prawnej (pismo z dnia 27 listopada 2017 r.) odnoszącą się do terenu o symbolu **MWz1,** dotyczącą zmniejszenia wysokości budynków do maks. 5m – **przyjąć w części;**

5) uwagi, złożone w dniu 28 listopada 2017 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 27 listopada 2017 r.), odnoszące się do terenu o symbolu **MWz1,** dotyczące:
   a) ustalenia wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej – maks. 35% - **przyjąć**,
   b) ustalenia wysokości zabudowy maks. 10 m - **przyjąć**,
   c) ustalenia wysokości budynków z dachami dwu i wielospadowymi maks. 5 m – **przyjąć w części**,
   d) ustalenia wysokości budynków z dachami płaskimi maks. 4 m – **przyjąć w części**;

6) uwagę, złożoną w dniu 27 listopada 2017 r. przez osoby fizyczne (pismo z dnia 27 listopada 2017 r.), odnoszącą się do terenu o symbolu **MNs2,** dotyczącą

zmniejszenia powierzchni zabudowy do maks. 30% w stosunku do działki budowlanej - **odrzucić**;

7) uwagę, złożoną w dniu 28 listopada 2017 r. przez osoby fizyczne (4 pisma o tej samej treści z dnia 27 listopada 2017 r.), odnoszącą się do nieprzekraczalnej linii zabudowy na obszarze działek o numerach 4496/112, 4831/112, 4833/112, 4835/112, 4497/112 (teren o symbolu **MN27**)**,** dotyczącą odsunięcia linii zabudowy i jej lokalizacji w odległości 5 m na południe od istniejącej krawędzi budynków – **odrzucić**;

8) uwagę, złożoną w dniu 28 listopada 2017 r. przez osobę fizyczną (pismo dnia 28 listopada 2017 r.), odnoszącą się do działek o numerach 5427/95, 1607/93, 1617/93 (teren o symbolu **R1**)**,** dotyczącą dopuszczenia lokalizacji stadniny koni – **przyjąć w części**;

9) uwagę, złożoną w dniu 24 listopada 2017 r. przez osobę fizyczną (pismo dnia 24 listopada 2017 r.), odnoszącą się do działki o numerze 1293/24 (teren o symbolu **MN7**)**,** dotyczącą zmniejszenia liczby miejsc postojowych z 2 miejsc postojowych do 1 miejsca postojowego – **odrzucić**;

§ 2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

z up. Prezydenta Miasta

Zastępca Prezydenta ds. Gospodarki Przestrzennej

/-/ mgr Igor Śmietański

Uzasadnienie:

(Zarządzenie Nr 0050/370/17)

1. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 1** Zarządzenia, została **przyjęta w części** poprzez wprowadzenia dla terenów o symbolach **MN** minimalnej intensywności zabudowy na poziomie 0,04.

2. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 2 lit. a** Zarządzenia, została **odrzucona.**
   Dla działek nr 3117/104, 5278/104, które stanowią jedną nieruchomość istniejący sposób użytkowania nie odpowiada kierunkom przeznaczenia obszaru **MJ** (obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) określonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Tychy. Studium umożliwia jednak wprowadzenie do miejscowego planu przeznaczenia zgodnego ze stanem faktycznym, pod warunkiem, że jest on zgodny z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów. W związku z powyższym w projekcie planu miejscowego pozostawia się obecne przeznaczenie w terenie o symbolu **MWz1**.

3. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 2 lit. b** Zarządzenia, została **odrzucona jako bezprzedmiotowa**.
   Uwagę odrzucono jako bezprzedmiotową, gdyż uchwała nie zawiera **pkt. 8 w § 21.** Prawdopodobnie uwaga została odniesiona do poprzedniej wersji uchwały tj. uchwały z pierwszego wyłożenia.

4. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 3** Zarządzenia, została **przyjęta w części**, poprzez wprowadzenie wykluczenia funkcji zamieszkania zbiorowego w terenach o symbolach **MU** (zabudowa mieszkaniowo-usługowa). Uwaga jest bezprzedmiotowa w odniesieniu do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tereny o symbolu **MN**), dla których dopuszcza się zgodnie z definicją budynku mieszkalnego jednorodzinnego (Prawo budowlane: Dz.U. 2017 poz. 1332) wydzielenie lokalu usługowego o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 30%, w którym dopuszcza się realizację usług w ograniczonym zakresie nieuwzględniającym zamieszkania zbiorowego np. hosteli lub hoteli. Projekt planu przewiduje jedynie dla wydzielonego lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszczenie usług w zakresie usług społecznych, usług drobnych, usług biurowych, handlu detalicznego. Możliwość realizacji hosteli pozostawia się natomiast w terenach o symbolach **UM** (tereny zabudowy usługowo mieszkaniowej), w terenie o symbolu **U2** (teren zabudowy usługowej) oraz w terenie o symbolu **MWz1**.

5. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 4** Zarządzenia, została **przyjęta w części,** poprzez ustalenie wysokości na poziomie 5m dla budynków o dachach płaskich natomiast 6m dla budynków o geometrii dachów dwu i wielospadowej. Mniejsza wysokość budynku doprowadzi do braku możliwości realizacji: stropodachów we właściwej technologii odpowiedniej dla budynków pasywnych oraz energooszczędnych w przypadku realizacji budynku o dachu płaskim oraz budynków o kącie nachylenia połaci dachowych określonych w projekcie planu w przypadku dachów dwu i wielospadowych.

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

7. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 5 lit. b** Zarządzenia, została **przyjęta**;

8. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 5 lit. c** Zarządzenia, została **przyjęta w części,** poprzez ustalenie wysokości 6m dla budynków o geometrii dachów dwu

i wielospadowej. Mniejsza wysokość budynku doprowadzi do braku możliwości realizacji połaci dachowych o kącie nachylenia określonym w projekcie planu.

9. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 5 lit. d** Zarządzenia, została **przyjęta w części,** poprzez ustalenie wysokości na poziomie 5m dla budynków o dachach płaskich. Mniejsza wysokość budynku może doprowadzić do braku możliwości realizacji stropodachów we właściwej technologii odpowiedniej dla budynków pasywnych oraz energooszczędnych.

10. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 6** Zarządzenia, została **odrzucona;**
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie szeregowej została dopuszczona w projekcie planu miejscowego dla już zrealizowanych inwestycji oraz istniejących podziałów ewidencyjnych właściwych dla tej formy zabudowy. Powierzchnia zabudowy została wprowadzona na podstawie analizy wszystkich tych obszarów, także tych które znajdują się poza obowiązującymi planami miejscowymi, a objęte są obszarem opracowania projektu planu.

11. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 7** Zarządzenia, została **odrzucona;**
Nieprzekraczalna linia zabudowy została wprowadzona w odniesieniu do istniejących budynków mieszkalnych zlokalizowanych na działkach nr 4831/112, 4833/112, 4835/112. Budynki te stanowią część niewielkiego zespołu budynków, składającego się z pięciu budynków o podobnej formie architektonicznej. Celem wprowadzenia linii było zachowanie ładu przestrzennego wprowadzonego do założenia przez projektanta zagospodarowania terenu. Realizacja rozbudowy budynków na przedmiotowych działkach, przy zachowaniu wyznaczonej w projekcie planu nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz przepisów z zakresu odległości od granicy z działką sąsiednią, jest możliwa, gdyż zapewnia to usytuowanie budynków na poszczególnych działkach. Ponadto informuje się, że projekt planu dopuszcza dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, przebudowę oraz nadbudowę w konturze budynku.

12. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 8** Zarządzenia, została **przyjęta w części,** poprzez wprowadzenie do ustaleń projektu planu dla części działek nr 5427/95, 1607/93 możliwości realizacji zabudowy zagrodowej w gospodarstwach hodowlanych związanych z hodowlą koni oraz urządzeń sportu i rekreacji w zakresie jazdy konnej. Realizacja budynków w zakresie wyżej wymienionej zabudowy zagrodowej zostanie umożliwiona w terenie o symbolu **R2** wyznaczonym na rysunku planu. Dla pozostałej części działek nr 5427/95, 1607/93 oraz dla dz. nr 1617/93 uwaga została odrzucona ze względu na naruszanie ustaleń studium.
Nienaruszanie zapisów studium przez ustalenia projektu planu rozpatrywane jest w kontekście całej treści ustaleń studium, a nie ich fragmentu tj. dopuszczenia stadniny koni w obszarze o symbolu „**ZE**". W ustaleniach ogólnych studium wprowadzono zapisy: *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. W związku z tym dopuszcza się realizację zabudowy jedynie na częściach działek wymienionych w uwadze, które to części oddalone są od potoku Mąkołowieckiego. Decyzja o takiej polityce przestrzennej zawartej w studium została podjęta na podstawie opracowania ekofizjograficznego sporządzonego na potrzeby studium zgodnie z art. 72 ust. 4 Ustawy Prawo ochrony

środowiska (Dz.U. 2017 poz. 519 z późn. zm.). W opracowaniu tym wzdłuż potoku Mąkołowieckiego wyznaczono obszary szczególnie predysponowane do pełnienia funkcji retencyjnej i ochrony przeciwpowodziowej. 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. Ponadto stwierdza się, iż kierunki przeznaczenia terenów w tym dopuszczenia, określone w studium dla poszczególnych obszarów nie stanowią gwarancji przeznaczenia działki budowlanej lub terenu na te cele w miejscowym planie (zapis studium str. 104 pkt. 4). Organ planistyczny przestrzega w ten sposób zasady zrównoważonego rozwoju oraz kryterium ładu przestrzennego, uwzględniając roszczenia właściciela nieruchomości w stopniu maksymalnym do założeń sporządzanego miejscowego planu.

13. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 9** Zarządzenia, została **odrzucona;**
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy przewiduje dla określonego rodzaju zabudowy odpowiednią liczb miejsc postojowych na poziomie wskaźników minimalnych. Jedynie w terenach położonych w strefie środmiejskiej (oznaczonej na rysunku studium), w której ze względu na uwarunkowania własnościowe i przestrzenne brak jest możliwości realizacji miejsc postojowych na poziomie terenu możliwe jest odstąpienia od określonych w studium wymagań. Plan nie może naruszać ustaleń studium i rezygnować tym samym z uprzednio ustalonej polityki, w związku z powyższym odrzuca się uwagę.

z up. Prezydenta Miasta

Zastępca Prezydenta ds. Gospodarki Przestrzennej

/-/ mgr Igor Śmietański