

**ZARZĄDZENIE NR 0050/212/19**  
**PREZYDENTA MIASTA TYCHY**

**z dnia 4 lipca 2019 r.**

**w sprawie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ulicą Beskidzką, Rzeką Gostynką oraz granicami administracyjnymi miasta Tychy – etap I.**

Na podstawie art. 30 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 17 pkt 12 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.),

**zarządza się, co następuje:**

**§ 1**

Po rozpatrzeniu uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 30 kwietnia 2019 roku do 30 maja 2019 roku** projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Beskidzką, Rzeką Gostynką oraz granicami administracyjnymi miasta Tychy – etap I, postanawiam:

- 1) uwagę, złożoną w dniu 28 maja 2019 r. (pismo z dnia 28 maja 2019 r.) przez osobę fizyczną, dotyczącą:
  - a) niezmienniania granic działek o numerach 3823/82, 3824/82, 3206/92 - **odrzuć**.

Uwagę odrzucono ponieważ droga dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem KDD4 dla uzyskania odpowiednich parametrów drogi klasy dojazdowej oraz prawidłowej i bezpiecznej obsługi komunikacyjnej musi zająć niewielkie fragmenty przedmiotowych działek. W stanie istniejącym droga ma szerokość 5 m, natomiast zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne - minimalna szerokość pasa drogowego dla drogi klasy dojazdowej wynosi 10 m. Z uwagi na istniejące uwarunkowania, tj. zrealizowaną już zabudowę, w projekcie planu pas drogowy został zawężony do szerokości - 9,5 m, w celu umożliwienia realizacji jezdni jak i chodnika. Droga ta obsługiwać będzie zarówno istniejącą zabudowę jak i tereny jeszcze niezabudowane i stanowi istotny element układu komunikacyjnego łączącego ulicę Jankowicką ze Strzelecką i nowoprojektowaną drogą zbiorczą (KDZ1), zapewniając jednocześnie bezpieczeństwo tak użytkowników jak i mieszkańców terenów które będzie obsługiwać.

- b) zmiana odcinka drogi pomiędzy działkami 3823/82, 3824/82, 3206/92 na drogę jednokierunkową - **odrzuć**.

Uwagę odrzucono ponieważ, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie określa szczegółowych zasad organizacji ruchu drogowego. W planie ustala się jedynie linie rozgraniczające dróg i wskazuje szerokość pasa drogowego.

- 2) uwaga zbiorowa, złożona w dwóch pismach, w dniu 5 czerwca 2019 r. oraz 13 czerwca 2019 r. (pisma z dnia 30 maja 2019 r.) przez osoby fizyczne, dotycząca wydzielenia co najmniej drogi wewnętrznej i dalsze jej zarządzanie przez miasto Tychy (działki o numerach 3449/82, 3760/82, 3452/82) w obszarze oznaczonym symbolem **MN7** - **odrzuć**.

Uwaga została odrzucona ponieważ we wszystkich terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, w tym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną plan nie zakazuje

realizacji dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy do posesji. Podobnie jak w innych terenach objętych planem nie wydziela się liniami rozgraniczającymi istniejących prywatnych dróg wewnętrznych. W planie wyznacza się głównie drogi niezbędne dla obsługi terenów jeszcze niezainwestowanych. Przedmiotowa droga nie stanowi istotnego i niezbędnego elementu układu dróg publicznych, obsługując jedynie część zabudowy zrealizowanej na działkach prywatnych powstałych w wyniku podziału większej nieruchomości. Jedynie drogi publiczne realizowane są i utrzymywane są przez miasto

- 3) uwagę, złożoną w dniu 10 czerwca 2019 r. (pismo z dnia 28 maja 2019 r.) przez osobę fizyczną, dotyczącą zakwalifikowania części nieruchomości o numerach 828/228 oraz 422/217 (w projekcie planu teren oznaczony symbolem Z2) pod zabudowę mieszkaniowo-usługową - **MU - przyjąć**.
- 4) uwagę, złożoną w dniu 12 czerwca 2019 r. (pismo z dnia 11 czerwca 2019 r.) przez osoby fizyczne, dotyczącą kontynuacji na działkach o numerach 3556/122 i 983/12 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i pozostawienie przeznaczenia jak w projekcie planu, tj. **MN** pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną - **przyjąć w części**.

Uwagę przyjęto w części dotyczącej przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości stanowiącej własność osób składających uwagę. W związku z powyższym teren oznaczony, w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu, symbolem **MN2** zostanie podzielony na dwa tereny o różnych formach zabudowy mieszkaniowej, tj. dla terenu graniczącego od wschodu z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodziną zostanie przeznaczony pod zabudowę jednorodziną. Natomiast pozostała część terenu od strony ulicy Beskidzkiej będzie przeznaczona pod funkcję mieszkaniową wielorodzinną o parametrach i wskaźnikach stosownych do lokalizacji nieruchomości w strukturze miasta, dzielnicy i najbliższego otoczenia.

- 5) uwagę, złożoną w dniu 13 czerwca 2019 r. (pismo z dnia 11 czerwca 2019 r.) przez osobę fizyczną, dotyczącą przeznaczenia działki o numerze 3096/76, zlokalizowanej w projekcie planu w terenie o symbolu **U6**, pod zabudowę usługowo - mieszkaniową - **przyjąć w części**.

Uwaga została przyjęta dla części terenu na której realizowany jest budynek usługowo – mieszkaniowy, poprzez wydzielenie z przedmiotowej działki terenu **UM**, tj. zabudowy usługowo-mieszkaniowej, umożliwiając kontynuację inwestycji w pierwszej linii zabudowy od ul. Jankowickiej. Pozostała część działki, zgodnie z ustaleniami studium oraz ze względu na lokalizację przy DK1 (ul. Beskidzka) i uciążliwości z nią związane, pozostanie zgodnie z projektem planu przeznaczona pod zabudowę usługową.

- 6) uwagę, złożoną w dniu 13 czerwca 2019 r. (pismo z dnia 12 czerwca 2019 r.) przez osobę fizyczną, dotyczącą przeznaczenia części terenu **MN9** (część działki o numerze 2861/81 w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego "Lasy Państwowe" - Nadleśnictwo Kobiór) pod plac zabaw – **odrzuć** jako bezprzedmiotową.

W terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową dopuszcza się zgodnie z planem lokalizację placów zabaw, obiektów małej architektury oraz drobnych urządzeń sportu i rekreacji (siłownie plenerowe). Wynika to z definicji *zabudowy* i *zieleni urządzonej* zawartych w tekście planu – §5.

- 7) uwagę, złożoną w dniu 13 czerwca 2019 r. (pismo z dnia 10 czerwca 2019 r.) przez osoby fizyczne, dotyczącą zmiany przeznaczenia w projekcie planu terenu **KS2** (teren obsługi pasażerskiego transportu zbiorowego) pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, zgodnie z planem obowiązującym lub pozostawienie projektowanego przeznaczenia ustalonego na terenie **KS2** i wykup działki przez miasto przed uchwaleniem planu - **odrzuć**.

Uwaga została odrzucona ponieważ w projekcie planu przeznaczenie działki, która w planie obowiązującym stanowiła teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zostało zmienione na teren obsługi pasażerskiego transportu zbiorowego (**KS2**). Ze względu na

potrzeby gminy - obszar został zabezpieczony pod inwestycję celu publicznego na potrzeby rozwoju komunikacji zbiorowej.

Część uwagi, odnosząca się do wykupu przedmiotowej działki przez miasto przed uchwaleniem planu, nie dotyczy rozwiązań planistycznych zaproponowanych w projekcie ani zakresu procedury planistycznej. Podstawą wykupu terenu przez gminę jest wskazanie go jako terenu inwestycji celu publicznego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Szczegóły dotyczące skutków uchwalenia planu miejscowego reguluje art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.).

8) uwagę złożoną przez osobę fizyczną dotyczącą:

a) korekty zapisów planu dla terenu **MN2**, zawierającego działki 3556/122 i 983/122, z podziałem tego terenu na dwie jednostki - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (**MN**) i zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (**MW**) - **przyjąć**;

b) przyjęcia dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**) poniższych ustaleń:

- 1) *przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem w parterach budynków funkcji usługowych - **przyjąć w części***;

Uwaga została przyjęta w części dotyczącej przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Jednakże uwaga została odrzucona w zakresie dopuszczenia bez ograniczeń funkcji usługowych w parterach budynków, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W ustaleniach planu dopuszczone zostaną jedynie usługi drobne, biurowe, społeczne w lokalach stanowiących do 30 % powierzchni użytkowej budynku, zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

- 2) *forma zabudowy - wolnostojąca, z dopuszczeniem zabudowy szeregowej i bliźniaczej - **przyjąć***;

- 3) *maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40% - **odrzuć***;

Uwaga została odrzucona, ponieważ w planie przyjmując dla terenu oznaczonego symbolem **MN2** maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej jako 35% uwzględniono lokalne uwarunkowania w tym zakresie wynikające z bezpośredniego sąsiedztwa oraz podmiejskiego charakteru zabudowy z przewagą zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej, charakteryzującej się w tym obszarze dość niskimi wskaźnikami powierzchni zabudowy.

- 4) *maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku w zabudowie: wolnostojącej – 250 m<sup>2</sup>, bliźniaczej -150 m<sup>2</sup>, szeregowej -100m<sup>2</sup> - **przyjąć***;

- 5) *wskaźnik intensywności zabudowy – min 0,05, maks. 1,30 - **odrzuć***;

Uwaga została odrzucona w związku z jednoczesnym odrzuceniem uwagi dotyczącej maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych (por. tiret ósme). Zakładając, że dla budynków mieszkalnych maksymalna wysokość to 7,5 m, zgodnie z ustaleniem planu przyjęte w planie wskaźniki intensywności zabudowy uznaje się za odpowiednie, tj. umożliwiające realizację inwestycji.

- 6) *minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30% - **odrzuć***;

Uwaga została odrzucona ponieważ istniejąca w tym obszarze zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza charakteryzuje się wysokim wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej. Studium dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarach UM przewiduje minimalny udział terenu biologicznie czynnego na poziomie 35 %, nie mniej jednak biorąc pod uwagę lokalne uwarunkowania w planie zostanie przyjęte 40% powierzchni biologicznie czynnej.

- 7) *geometria dachów budynków - dachy płaskie, z dopuszczeniem dachów dwuspadowych albo wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 42 stopni - odrzucić w części;*

Uwaga została odrzucona w części dotyczącej dachów dwuspadowych i wielospadowych o kącie nachyleni połaci dachowych od 30 - 42 stopni, Ze względu na ład przestrzenny i niedopuszczenie stosowania nadmiernej różnorodności w zakresie geometrii dachów oraz z uwagi na geometrię dachów budynków zlokalizowanych na sąsiednich działkach dopuszcza się jedynie dachy płaskie.

- 8a) *maksymalna wysokość zabudowy – 15,5 m, w tym maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - 9,5 m - odrzucić;*

Uwaga została odrzucona ponieważ dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjęta zostanie wysokość w nawiązaniu do wysokości istniejącej zabudowy w sąsiedztwie.

- 8b) *maksymalna wysokość budynków innych niż mieszkalne, małej architektury, wiat wolnostojących oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5 m. - przyjąć;*
- 9) *dopuszczenie realizacji pokryć dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej - odrzucić;*

Uwaga została odrzucona ponieważ po częściowym odrzuceniu uwagi o której mowa w tiret siódme, na omawianym terenie zostaną dopuszczone wyłącznie dachy płaskie.

- 10) *dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, płyt włókno-cementowych, aluminium, stopów stali szlachetnych, szkła oraz umożliwiających ich kształtowanie w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów - przyjąć;*
- 11) *dopuszczenie stosowania kolorystyki tynków odpowiadających wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:*
  - 9003,9010,9016 - odcienie bieli,
  - 1000-2002, 1013-1015,9000,9001- odcienie beżu,
  - 7001,7004,7030,7032,7035-7038,7044,7045,7047,9006,9018 - odcienie szarości - **przyjąć;**
- 12) *zakaz lokalizacji wiat wolnostojących, garaży wolnostojących, tymczasowych obiektów budowlanych - w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu - przyjąć;*
- 13) *zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i garaży o elewacji z blachy falistej i blachy trapezowej - przyjąć;*

- 14) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 24, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w tiret pierwszy do szósty - **przyjąć**;
- 15) dla budynków istniejących dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
  - któregokolwiek z warunków określonych w tiret pierwsze do siódme – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy;
  - warunków określonych w tiret szóste i ósme – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku i zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją - **przyjąć**;
- 16) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z blachy falistej i blachy trapezowej - **przyjąć**;
- 17) w zakresie reklam dopuszczenie lokalizacji: szyldów, tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż  $1\text{m}^2$  i o łącznej powierzchni większej niż  $2\text{m}^2$  w odniesieniu do działki budowlanej - **przyjąć**;

- c) korekty parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości;
- minimalna szerokość frontów działek: dla zabudowy bliźniaczej 11 m, a dla zabudowy szeregowej – 7 m - **przyjąć**;
  - minimalna powierzchnia działek: dla zabudowy bliźniaczej -  $240\text{m}^2$ , a dla zabudowy szeregowej –  $160\text{m}^2$  - **przyjąć**;

- d) przyjęcia dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) poniższych ustaleń:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem w parterach budynków funkcji usługowych - **częściowo przyjąć**;

Uwaga została przyjęta w części dotyczącej przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, natomiast odrzucona w zakresie dopuszczenia w parterach budynków funkcji usługowych bez ograniczeń. Dopuszczone zostaną do realizacji tylko usługi drobne, biurowe i społeczne.

- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu - **przyjąć**;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40% - **odrzuć**;

Uwaga została odrzucona ze względu podmiejski charakter zabudowy oraz istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą i bliźniaczą która w tym obszarze posiada niski wskaźnik powierzchni zabudowy. Parametr na poziomie maks. 35 % wydaje się być bardziej odpowiedni na lokalne uwarunkowania, biorąc pod uwagę lokalne uwarunkowania w tym charakter dzielnicy.

- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, maks. 1,6 - **przyjąć**;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30% - **przyjąć**;

- 6) geometria dachów budynków:
  - *mieszkalnych - dachy płaskie - **przyjąć**;*
  - *obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna - **przyjąć**;*
- 7) *maksymalna wysokość zabudowy – 20 m, w tym maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 3 kondygnacje, jednak nie więcej niż – 13 m - **odrzuć**;*

Uwaga została odrzucona ze względu na lokalizację terenu w podmiejskiej dzielnicy w otoczeniu zabudowy jednorodzinnej dwukondygnacyjnej (maks. 7,5m). Zakłada się ponadto, gradację wysokości budynków w kierunku wschodnim, tj. w głąb dzielnicy. W związku z powyższym wydaje się być uzasadnione i wystarczające dopuszczenie przy założeniu wnioskowanych dachów płaskich dla budynków wielorodzinnych maksymalnej wysokości - 11 m, umożliwiającej realizację 3 kondygnacji nadziemnych.

- 7a) *maksymalna wysokość innych niż mieszkalne, małej architektury, wiat wolnostojących oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5 m - **przyjąć**;*
- 8) *dopuszczenie realizacji pokryć dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej - **odrzuć**;*

Uwaga została odrzucona ponieważ zgodnie z wnioskiem dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przyjęto wyłącznie dachy płaskie w związku z czym dla elementów uzupełniających również dopuszczone zostaną tylko dachy płaskie. Biorąc pod uwagę powyższe zapis dotyczący realizacji pokryć dachowych dla dachów inne niż płaskie staje się bezprzedmiotowy.

- 9) *dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, płyt włókno-cementowych, aluminium, stopów stali szlachetnych, szkła oraz umożliwiających ich kształtowanie w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów - **przyjąć**;*
  - 10) *dopuszczenie stosowania kolorystyki tynków odpowiadających wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:
    - 9003, 9010, 9016 – odcienie bieli,
    - 1000 – 1002, 1013 – 1015, 900, 9001 – odcienie beżu,
    - 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006, 9018 – odcienie szarości - **przyjąć**;*
- 11) *zakaz lokalizacji wiat wolnostojących garaży wolnostojących, tymczasowych obiektów budowlanych – w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu - **przyjąć**;*
- 12) *zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i garaży o elewacji z blachy falistej i blachy trapezowej - **przyjąć**;*
- 13) *dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 24, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w tiret pierwsze do szóste - **przyjąć**;*

- 14) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
  - a) któregokolwiek z warunków określonych w tiret pierwszy do siódme dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunków określonych w tiret szóste i ósme – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowanie geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją - **przyjąć**;
- 15) **zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z blachy falistej i blachy trapezowej - przyjąć**;
- 16) **zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych - przyjąć**.

## **§ 2**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

z up. Prezydenta Miasta Tychy  
Zastępca Prezydenta ds. Infrastruktury

/-/ mgr Aneta Moczowska