

## ZARZĄDZENIE NR 0050/8/20

### PREZYDENTA MIASTA TYCHY

z dnia 10 stycznia 2020 r.

#### w sprawie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Katowickiej, Jałowcowej, Zwierzynieckiej, Czarnej i Oświęcimskiej w Tychach

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 (t.j. 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 29 października 2019 r. do 29 listopada 2019 r.** projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Katowickiej, Jałowcowej, Zwierzynieckiej, Czarnej i Oświęcimskiej w Tychach, postanawiam:

- 1) uwagę złożoną w dniu 26 listopada 2019 r. przez osobę prawną, dotyczącą zmiany szerokości pasa drogowego dla terenu komunikacji, oznaczonego symbolem **KDL2** z 12 m do 9 m na odcinku przylegającym do nieruchomości wnioskodawcy, tj. działki nr 488/167, ze względu na wykonanie „nowego drogiego ogrodzenia posesji” – **odrzuć**.

Uwagę odrzucono, ponieważ parametry i przebieg drogi publicznej klasy lokalnej ustalony został już w obowiązującym dla tego terenu planie miejscowym. Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu jedynie przejmuje ustalenia w tym zakresie, aby nie ingerować we własności przeznaczone w obowiązującym planie pod zabudowę. Ogrodzenie posesji zostało zrealizowane w pasie drogowym, ustalonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przyjętym Uchwałą Nr 0150/VI/81/2003 Rady Miasta Tychy z dnia 27 lutego 2003 r. Ustalona w projekcie planu szerokość 12 m zapewnia możliwość realizacji jezdni, dwustronnego chodnika oraz pasa zieleni (lub ścieżki rowerowej) odseparowującego ruch kołowy od pieszego. Jednak dopiero na etapie opracowywania projektu budowlanego drogi publicznej okaże się, czy ogrodzenie będzie kolidowało z którymkolwiek z elementów drogi oraz czy konieczne będzie jego przesunięcie.

- 2) uwagi złożone w dniu 10 grudnia 2019 r. przez osobę fizyczną, dotyczące:
    - a) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej, oznaczonych symbolami **MNs1 - MNs6**, w zakresie obniżenia dopuszczalnej wysokości budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej na:
      - 6 m dla budynków o dachach płaskich,
      - 7 m dla budynków o dachach spadzistych
- **odrzuć**.

Uwagę odrzucono, ponieważ zaproponowana w projekcie planu wysokość budynków mieszkalnych (tj. 9 m) wynika z analizy wysokości istniejącej zabudowy szeregowej (która sięga ok. 8,5 m). Dopuszczenie zabudowy o tej wysokości ma na celu zachowanie i ochronę ładu przestrzennego, poprzez kontynuację i rozwój zabudowy o ukształtowanych cechach charakterystycznych dla tych terenów.

W projekcie planu nie przewiduje się dla budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej dachów płaskich, ponieważ geometria dachów już istniejącej w tym rejonie zabudowy szeregowej to wyłącznie dachy spadziste. Ponadto, z analizy zabudowy mieszkaniowej w obszarze planu, innej niż szeregowa, wynika, że dominuje taka właśnie geometria dachów.

**b)** terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem **MW**, w zakresie obniżenia dopuszczanej wysokości budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej na:

- 6 m dla budynków o dachach płaskich,
- 7 m dla budynków o dachach spadzistych

– **odrzuć**.

Uwagę odrzucono, ponieważ zaproponowana w projekcie planu wysokość budynków mieszkalnych (tj. 10 m) wynika z analizy wysokości istniejącej w tym terenie zabudowy wielorodzinnej oraz wniosku o pozwolenie na budowę dla inwestycji projektowanej w oparciu o ustalenia obowiązującego dla tego terenu planu miejscowego z 2003 r., dopuszczającego zabudowę o trzech kondygnacjach.

W projekcie planu nie przewiduje się dla budynków mieszkalnych dachów spadzistych, co jest wynikiem analizy parametrów w tym zakresie dla istniejącej zabudowy wielorodzinnej oraz wniosku o pozwolenie na budowę dla projektowanych inwestycji na tym terenie. Ponadto, dla terenu o symbolu **U4**, stanowiącego bezpośrednie sąsiedztwo terenu o symbolu **MW**, w projekcie planu zaproponowano wyłącznie dachy płaskie.

**c)** terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem **MW**, w zakresie zmniejszenia dopuszczanej szerokości elewacji frontowej pojedynczego szeregu budynków z 60 m do 40 m – **przyjąć**.

**3)** uwagi złożone w dniu 19 grudnia 2019 r. przez osobę prawną, dotyczące:

**a)** terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **U1**, **U4** i **U5**, w zakresie zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki z 40% do 50% – **odrzuć**.

Pomimo tego, że *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy* dopuszcza zaproponowane przez wnioskodawcę wartości, uwagę odrzucono, ponieważ dokument ten zastrzega, że: *wartości maksymalne nie stanowią gwarancji ustalenia takich wartości dla każdej działki budowlanej wchodzącej w skład obszaru; przesądzenie o konkretnych wartościach nastąpi w miejscowym planie, stosownie do lokalnych uwarunkowań, zwłaszcza potrzeb kształtowania ładu przestrzennego oraz warunków obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej*. Należy też mieć na

uwadze troskę o środowisko i potrzebę zachowania jak największej powierzchni biologicznie czynnej, ponieważ osiągnięcie odpowiednio wysokiego ich udziału w przestrzeni miejskiej istotnie wpłynie na złagodzenie warunków termicznych w mieście. Co więcej, duże tereny uszczelnione przyczyniają się do intensywniejszych spływów powierzchniowych, które prowadzić mogą do lokalnych podtopień.

Przedstawione w projekcie planu wskaźniki mają na celu zastosowanie przez inwestorów rozwiązań projektowych tworzenie atrakcyjnych przestrzeni i ochronę ładu przestrzennego.

**b)** terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **U1**, **U4** i **U5**, w zakresie zmniejszenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 25% do 15% – **odrzuć**.

Uzasadnienie jak w **§ 1 pkt. 3 lit. a** Zarządzenia.

**c)** terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **U4**, w zakresie podwyższenia dopuszczalnej wysokości budynków usługowych z 12 m do 16 m – **odrzuć**.

Uwagę odrzucono, ponieważ w najbliższym sąsiedztwie brak jest budynków usługowych o wnioskowanej wysokości.

Powstająca na terenie **U4** zabudowa usługowa będzie bezpośrednio sąsiadować z terenami zabudowy mieszkaniowej, w związku z tym jej gabaryty nie powinny istotnie dominować, tylko nawiązywać do zabudowy w sąsiedztwie.

**d)** terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **U1 - U5** w zakresie rezygnacji z nakazu realizacji nasadzeń zieleni wysokiej – **odrzuć**.

Uwagę odrzucono, ponieważ rozległe parkingi pozbawione drzew, krzewów i trawników przyczyniają się do tworzenia miejskich wysp ciepła. Zacienianie obszarów o wysokim stopniu uszczelnienia ma na celu zapobieganie tym zjawiskom oraz bardziej zrównoważone zagospodarowanie i wykorzystanie dostępnego terenu. Osiągnięcie w przestrzeni miejskiej odpowiednio wysokiego udziału terenów biologicznie czynnych istotnie wpłynie na złagodzenie warunków termicznych w mieście.

**e)** terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **U1 - U5** w zakresie rezygnacji z zakazu lokalizacji miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów lub surowców poza budynkami – **przyjąć w części**.

Zostanie dopuszczone lokalizowanie miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów lub surowców poza budynkami w taki sposób, aby były one wizualnie odseparowane lub niewidoczne od strony dróg publicznych. W ten sposób osiągnie się cel, jakim jest zapewnienie atrakcyjnej, estetycznej wizualnie przestrzeni. Należy też zauważyć, że zapis ten nie uniemożliwia magazynowania lub gromadzenia poza budynkami towarów (np. w charakterze ekspozycji) przeznaczonych na sprzedaż.

4) uwagi złożone w dniu 19 grudnia 2019 r. przez osobę fizyczną w imieniu grupy osób, dotyczące:

a) działek ewidencyjnych nr 195/10, 195/11, 195/12, 195/13, 376/15, 377/15 i 103/17, w zakresie wykreślenia zapisu o przeznaczeniu terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w terenie oznaczonym symbolem **MW** – **odrzuć**.

Uwagę odrzucono ze względu na fakt wydania ostatecznych pozwoleń na budowę dla budynków wielorodzinnych na mocy obowiązującego planu miejscowego, umożliwiającego realizację takiego typu zabudowy. Jest to jedyny teren w obszarze projektu planu, dopuszczający zabudowę wielorodzinną do trzech kondygnacji nadziemnych. Projekt planu ustala parametry oraz wskaźniki zagospodarowania i kształtowania zabudowy stosownie do lokalizacji i charakteru zabudowy w otoczeniu. Zakłada się, że przedmiotowy teren powinien stanowić strefę przejściową pomiędzy intensywniej zabudowanymi w przyszłości terenami usług, położonych przy ulicy Oświęcimskiej, a terenami zabudowy jednorodzinnej.

Uwagę w zakresie działek ewidencyjnych nr 195/11, 195/12 i 195/13 uznaje się za bezprzedmiotową, ponieważ wskazane działki nie znajdują się na terenie o symbolu **MW**.

b) działek ewidencyjnych nr 195/10, 195/11, 195/12, 195/13, 376/15, 377/15 i 103/17, w zakresie uzależnienia rozpoczęcia inwestycji kubaturowych na tych działkach od wykonania w pierwszej kolejności ul. Brzoskwiniowej – **odrzuć**.

Uwagę odrzucono jako bezprzedmiotową, ponieważ plan miejscowy nie określa terminów realizacji inwestycji oraz nie może uzależniać realizacji jednej inwestycji od innej – nie są to kompetencje planu miejscowego. Zakres regulacji, które mogą stanowić ustalenia planu, określa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwagę w zakresie działek ewidencyjnych nr 195/11, 195/12 i 195/13 uznaje się za bezprzedmiotową, ponieważ wskazane działki nie znajdują się w obszarze objętym projektem planu miejscowego.

c) działek ewidencyjnych nr 32, 34, 48/26, 101/26, 122/31, 123/31, 187/33, 231/20, 232/20, 247/27 i 257/35, w zakresie wprowadzenia nowej drogi dojazdowej do terenu oznaczonego symbolem **U4** z dojazdem do ul. Brzoskwiniowej, wraz z zastrzeżeniem zakazu obsługi terenu oznaczonego symbolem **U4** od strony terenu oznaczonego symbolem **KDD2**, tj. ul. Brzoskwiniowej – **odrzuć**.

Zaproponowany w uwadze sposób obsługi komunikacyjnej terenu **U4** jest zgodny z ustaleniami projektu planu miejscowego (§ 22 pkt. 1), wobec czego uwagę należy uznać za bezzasadną.

Natomiast zaprojektowanie i wykonanie wewnętrznego układu drogowego uzależnione jest od konkretnych rozwiązań i zamierzeń inwestycyjnych, realizowanych na tym terenie.

Uwagę w zakresie działek ewidencyjnych nr 101/26, 231/20 i 232/20 uznaje się za bezprzedmiotową, ponieważ wskazane działki nie znajdują się w obszarze objętym projektem planu miejscowego.

Uwagę w zakresie działek ewidencyjnych nr 34 i 257/35 uznaje się za bezprzedmiotową, ponieważ wskazane działki nie znajdują się na terenie o symbolu **U4**.

**d)** terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **U1 - U5** w zakresie rozszerzenia katalogu wykluczonych rodzajów usług o bazy transportowe oraz centra logistyczne i magazynowe – **przyjąć**.

**e)** wprowadzenia zapisu dotyczącego poszerzenia ul. Czarnej na odcinku od ul. Lawendowej do ul. Zwierzynieckiej, z jednoczesnym zaprojektowaniem chodników i ścieżki rowerowej – **odrzuć**.

Uwagę odrzucono, ponieważ projekt planu zabezpiecza odpowiednio dużą szerokość w liniach rozgraniczających **KDZ2** pod realizację ul. Czarnej, aby zapewnić możliwość realizacji jezdni, dwustronnego chodnika oraz ścieżki rowerowej (lub pasa zieleni odseparowującego ruch kołowy od pieszego). Natomiast przygotowanie projektu budowlanego, określającego szczegółowo elementy drogi publicznej należy do zadań Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów w Tychach.

**f)** terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych symbolami **MNU5** i **MNU6**, terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczonych symbolami **UMN1 - UMN5**, terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **U1 - U5**, w zakresie obniżenia dopuszczalnej wysokości zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych wraz z poddaszem użytkowym – **odrzuć**.

Uwagę odrzucono, ponieważ w projekcie planu określa się wysokość zabudowy w metrach. Określanie wysokości w kondygnacjach jest nieprecyzyjne, gdyż brak jest ograniczeń co do wysokości jednej kondygnacji. Jednak z uzasadnienia wynika, że celem uwagi jest zapobiegnięcie powstawaniu budynków o wysokości przekraczającej 10 m. W projekcie planu zaproponowano dla:

- terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych symbolami **MNU5** i **MNU6**, wysokość budynków:  
mieszkalnych i mieszkalno-usługowych o dachach:
  - płaskich – maks. 8,0 m,
  - innych niż płaskie – maks. 9,0 m;
- terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczonych symbolami **UMN1 - UMN5**, wysokość budynków na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) **UMN1** i **UMN2** – maks. 12,0 m,
  - b) **UMN3** i **UMN4**:
    - o dachach płaskich – maks. 10,0 m,
    - o dachach dwuspadowych – maks. 12,0 m,
  - c) **UMN5**:
    - usługowych i usługowo-mieszkalnych – maks. 10,0 m,
    - mieszkalnych – maks. 8,0 m;

- terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **U1 - U5**, wysokość budynków:
  - a) usługowych na terenach oznaczonych symbolami:
    - **U1 - U3 i U5** – maks. 10,0 m,
    - **U4** – maks. 12,0 m.

Zaproponowane w projekcie planu wysokości budynków, w przypadku terenów o symbolach **MNU5, MNU6 i UMN5**, nie przekraczają 10 m. Dla terenów o symbolach **U1 - U5 i UMN1 - UMN3**, położonych przy ul. Oświęcimskiej lub Katowickiej, zaproponowano wyższą zabudowę (maks. 12 m), zakładając, że nie będzie ona istotnie dominować nad zabudową w sąsiedztwie oraz przyczyni się do stworzenia lepszych warunków inwestycyjnych. Z kolei dopuszczona wysokość budynków na terenie o symbolu **UMN4**, położonym przy skrzyżowaniu ul. Czarnej z ul. Brzoskwinową, ma na celu zachowanie spójnej wysokości z zabudową na terenach o symbolach **U4 i U5**.

- 5) uwagę złożoną w dniu 19 grudnia 2019 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą zmiany ciągu pieszo-jednego, oznaczonego symbolem **KDX**, na ciąg pieszo-rowerowy – **przyjąć w części**.

Uwagę przyjęto w części dotyczącej zmiany terenu o symbolu **KDX** na ciąg pieszo-rowerowy na odcinku pomiędzy terenami o symbolach **ZP i KDW3**. Natomiast na pozostałej części, na fragmencie pomiędzy terenami o symbolach **KDW2 i ZP**, konieczne jest zapewnienie dojazdu do istniejącej zabudowy.

- 6) uwagi złożone w dniu 20 grudnia 2019 r. przez osoby fizyczne, dotyczące działek ewidencyjnych o numerach 11, 195/10, 377/15, 196/10, 376/15, 13, 103/17, 12, 194/10, położonych na terenie oznaczonym symbolem **MW**, w zakresie:

a) wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy jako jej kontynuacji z działek sąsiednich – **przyjąć**.

b) zastąpienia zapisu, mówiącego o realizacji nasadzeń zieleni wysokiej pomiędzy stanowiskami postojowymi, na zapis mówiący o realizacji nasadzeń pomiędzy parkingami a budynkami mieszkalnymi – **przyjąć**.

- 7) uwagę złożoną w dniu 20 grudnia 2019 r. przez osobę prawną, dotyczącą terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **MN2**, oraz terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonego symbolem **MNU2**, w zakresie dopuszczenia realizacji budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych o dachach płaskich – **odrzuć**.

Uwagę odrzucono, ponieważ na terenach o symbolach **MN2 i MNU2** (a także na będących w sąsiedztwie terenach o symbolach **MN1, MNs1 - MNs4**) dominuje zabudowa posiadająca dachy wielospadowe i dwuspadowe. Natomiast dachy płaskie występują bardzo nielicznie na starych budynkach.

8) uwagi złożone w dniu 20 grudnia 2019 r. przez osoby fizyczne, dotyczące:

a) zmiany ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem **KDX**, na ciąg pieszo-rowerowy, oznaczony symbolem **KDP** – **przyjąć w części**.

Uzasadnienie jak w § 1 pkt. 5 Zarządzenia.

b) budowy chodnika wzdłuż ulicy Czarnej oraz progów zwalniających na tej ulicy – **odrzuć**

Uzasadnienie jak w § 1 pkt. 4 lit. e Zarządzenia.

c) terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem **MW**, w zakresie rezygnacji z dopuszczenia realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – **odrzuć**.

Uzasadnienie jak w § 1 pkt. 4 lit. a akapit pierwszy Zarządzenia.

9) uwagę złożoną w dniu 20 grudnia 2019 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą zmiany ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem **KDX**, na ciąg pieszo-rowerowy – **przyjąć w części**.

Uzasadnienie jak w § 1 pkt. 5 Zarządzenia.

10) uwagę złożoną w dniu 20 grudnia 2019 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą działek ewidencyjnych nr 1152/168, 1193/168 i 1194/168, w zakresie rezygnacji z oznaczenia istniejącej drogi wewnętrznej, odchodzącej od ul. Czarnej, symbolem **KDX** lub **KDP** – **odrzuć**.

Uwagę odrzucono jako bezprzedmiotową, ponieważ wskazane przez wnioskodawcę działki są oznaczone w projekcie planu symbolem **KDW3** (teren komunikacji – droga wewnętrzna).

11) uwagi złożone w dniu 20 grudnia 2019 r. przez osobę fizyczną, dotyczące:

a) rezygnacji z połączenia dróg wewnętrznych **KDW2** i **KDW3** ciągiem pieszo-jezdnym, oznaczonym symbolem **KDX**, lub umożliwienie dojazdu do posesji bez łączenia ze sobą terenów **KDW2** i **KDW3** wraz z utworzeniem barier dla samochodów (słupki/barierki) – **przyjąć w część**.

Uwagę przyjęto poprzez zmianę ciągu pieszo-jezdnego (**KDX**) na ciąg pieszo-rowerowy na odcinku od terenu o symbolu **ZP** do **KDW3**, wraz z umożliwieniem dojazdu do posesji na odcinku pomiędzy terenami o symbolach **KDW2** do **ZP**.

Jeśli chodzi o utworzenie barier dla samochodów, to tereny **KDW2** i **KDW3** w projekcie planu są drogami prywatnymi, w związku z czym właściciele tych gruntów decydują o ewentualnych rozwiązaniach podnoszących bezpieczeństwo i komfort ruchu pojazdów oraz pieszych. Zasady realizacji wspomnianych barier nie są kompetencją planu miejscowego.

**b)** terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem **MW**, w zakresie rezygnacji z dopuszczenia realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – **odrzuć**.

Uzasadnienie jak w **§ 1 pkt. 4 lit. a akapit pierwszy** Zarządzenia.

## **§ 2**

Wykonanie Zarządzenia powierza się Zastępcy Prezydenta ds. Gospodarki Przestrzennej.

## **§ 3**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Tychy

/-/ mgr inż. Andrzej Dziuba