

## ZARZĄDZENIE NR 0052/35/2020

### PREZYDENTA MIASTA TYCHY

z dnia 10 lutego 2020 r.

#### w sprawie rozpatrzenia uwag do wyłożonego po raz trzeci do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego 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 (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 po raz trzeci do publicznego wglądu w dniach **od 3 grudnia 2019 r. do 7 stycznia 2020 roku** projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Beskidzką, rzeką Gostynką oraz granicami administracyjnymi miasta Tychy – etap I, postanawiam:

1) uwagi złożone w dniu 24 grudnia 2019 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 16 grudnia 2019 r.), odnoszące się do działki o nr 3171/97, dotyczące:

a) dopuszczenia dla terenu **UM3** lokalizacji hurtowni i magazynów, nie stanowiących uciążliwości dla mieszkańców – **przyjąć w części**;

Uwaga została przyjęta w części dotyczącej działki nr 3171/97 położonej w terenie o symbolu **UM3**. Działka zostanie wyodrębniona w projekcie planu i otrzyma przeznaczenie pod zabudowę usługową i usługowo-mieszkaniową z wykluczeniem: baz transportowych, skupu surowców wtórnych w tym złomu, działalności w zakresie przetwarzania odpadów oraz usług związanych z przetwarzaniem zużytych pojazdów i ich części oraz sprzętu elektromechanicznego.

b) doprecyzowania zapisu definicji zabudowy usługowo - mieszkaniowej (tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **UM1- UM5**) – **odrzuć jako bezzasadną**;

Uwaga została odrzucona jako bezzasadna, ponieważ dla terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczonych symbolami **UM1 - UM5** ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową z poszczególnymi wykluczeniami lub zabudowę usługowo-mieszkaniową zdefiniowaną w § 5 tekstu planu z wykluczeniami jak dla zabudowy usługowej.

2) uwagę, złożoną dnia 15 stycznia 2020 r. przez osoby fizyczne (pismo z dnia 8 stycznia 2020 r.), odnoszącą się do działki nr 3354/97, 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.)

- 3) uwagi, złożone w dniu 16 stycznia 2020 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 16 stycznia 2020 r.), odnoszące się do działek o nr 3823/82 i 3824/84, dotyczące:

- a) wprowadzenia drogi jednokierunkowej pomiędzy działkami 3823/82 i 3824/84, a 3206/92 - **odrzuć**;

Uwaga została odrzucona, 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.

- b) objęcia planem terenu na którym miało zostać zaprojektowane rondo łączące ul. Księdza Szojdy z ul. Strzelecką. Rondo ułatwiłoby komunikację wewnątrz nowego osiedla przy ul. Jankowickiej – **odrzuć jako bezprzedmiotową**;

Uwaga została odrzucona jako bezprzedmiotowa ponieważ teren, którego uwaga dotyczy leży poza granicami obszaru planu wyłożonego po raz trzeci do publicznego wglądu, obejmującego pierwszy etap realizacji uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego.

Brakuje jednoznacznych przesądzeń co do ostatecznego kształtu projektowanej tzw. „obwodnicy Cielmic”. W związku z tym po drugim wyłożeniu do publicznego wglądu teren oznaczony symbolami **KDZ1**, **KDD5** i **KDD6** został wyłączony z opracowania etapu pierwszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Teren oznaczony symbolem **MN5** obsługiwany zostanie drogą o symbolu **KDD3**.

- 4) uwagę, złożoną dnia 20 stycznia 2020 r. przez osobę fizyczną, odnoszącą się do działki o nr 3761/82 oznaczonej symbolem **MN5**, dotyczącą przyjęcia dla zabudowy mieszkaniowej (**MN5**) maksymalnej powierzchni zabudowy pojedynczego budynku w zabudowie bliźniaczej z 150 m<sup>2</sup> na 195 m<sup>2</sup> – **odrzuć**;

Uwaga została odrzucona ponieważ w planie dla wszystkich terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku w zabudowie bliźniaczej wynosi maksymalnie 150 m<sup>2</sup>, co łącznie daje 300 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy budynków. Zwiększenie powierzchni zabudowy do 195 m<sup>2</sup> daje łącznie 390 m<sup>2</sup> powierzchni budynków w granicy działki. Zmiana parametru zgodnie z wnioskiem mogłaby umożliwić budowę budynków o znacznych gabarytach, odbiegających od gabarytów otaczającej zabudowy jednorodzinnej.

- 5) uwagi, złożone w dniu 21 stycznia 2020 r. przez osoby fizyczną (pismo z dnia 19 stycznia 2020 r.), odnoszące się do działek o numerach: 3556/122, 983/122, 3559/114 oznaczonych symbolami **MN2**, **MW2**, **MU6** i **KDW1** dotyczące;

- a) przeznaczenia działek o numerach 3556/122 i 983/122 położonych w terenie zabudowy wielorodzinnej o symbolu **MW2** pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – **odrzuć**.

Uwaga została odrzucona w kwestii przeznaczenia działki nr 3556/122 i części działki 983/122 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Pozostała, wschodnia część działki nr 983/122, została w planie przeznaczona pod zabudowę jednorodzinną – jest to teren o symbolu **MN2**. W związku z tym uwagę w tym zakresie uznaje się za bezprzedmiotową.

Działka nr 3556/122 w związku ze złożonymi uwagami podczas wcześniejszych wyłożeń do publicznego wglądu, została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. W związku z podmiejskim charakterem dzielnicy oraz sąsiadującą zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługową, zabudowa charakteryzować się będzie niskimi wskaźnikami zabudowy oraz gabarytami dopasowanymi do otoczenia i charakteru dzielnicy. Przy ustalaniu przeznaczenia działki uwzględniono jej położenie bezpośrednio przy drodze krajowej DK1 oraz wydane w latach ubiegłych decyzje o warunkach zabudowy.

- b) przeznaczenia pod tereny zielone działki o nr 3559/114, położonej w projekcie planu częściowo w terenie mieszkaniowo-usługowym o symbolu **MU6** i częściowo w terenie drogi wewnętrznej o symbolu **KDW1** – **przyjąć w części**;

Uwaga została uwzględniona w części dotyczącej usunięcia z rysunku planu drogi oznaczonej symbolem **KDW1**. Działka o numerze 3559/114 zostanie w całości przeznaczona pod zabudowę mieszkaniowo-usługową **MU6**. W związku z tym, że działka należy do osoby prywatnej, Gmina chcąc przeznaczyć teren pod tereny zielone, zobowiązana byłaby do wykupu gruntu od tej osoby. W dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, działka należy do obszaru zabudowy usługowo-mieszkaniowej niskiej. Właściciel działki o nr 3559/114 zadecyduje o przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania działki zgodnie z przeznaczeniem uzyskanym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

- 6) uwagi, złożone w dniu 20 stycznia 2020 r. przez radę osiedla (pismo z dnia 17 stycznia 2020r.), dotycząca:

- a) zamieszczenia w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego planowanych dróg lokalnych klasy L oraz dróg zbiorczych klasy Z (jak na załączniku graficznym) - **odrzuć jako bezprzedmiotową**;

Uwagę odrzucono jako bezprzedmiotową w zakresie całego przebiegu drogi zbiorczej (tzw. obwodnicy Cielmic) wyznaczonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy z uzasadnienie jak w **pkt. 3 lit b**.

Natomiast drogi lokalne, w granicach obszaru objętego trzecim wyłożeniem do publicznego wglądu, zostały uwzględnione, przy czym możliwość kontynuacji wyznaczonej w projekcie planu drogi o symbolu **KDL1** zabezpieczają tereny zieleni oznaczone symbolem **Z1**. Droga będzie realizowana w oparciu o tzw. specustawę drogową (zezwolenie na realizację inwestycji drogowe). W związku z tym uwagę w tym zakresie uznaje się za bezzasadną.

- b) zamieszczenia w wieloletnim planie finansowym Miasta Tychy realizacji inwestycji obejmujących budowę dróg lokalnych klasy L oraz dróg zbiorczych klasy Z (w tym południowej obwodnicy cielic” oraz dróg obwodowych) oraz przeznaczenia środków na ten cel – **odrzuć jako bezprzedmiotową**.

Zgłoszona uwaga nie dotyczy wprost zakresu projektu planu oraz rozwiązań planistycznych w nim przyjętych w związku z czym uznaje się ją jako bezprzedmiotową.

Konsekwencje finansowe uchwalenia planu miejscowego ujęte są w prognozie skutków finansowych omawiającej te zagadnienia, stanowiącej dokument opracowywany jako element procedury planistycznej dla obszaru w granicach objętych tą procedurą.

## **§ 2**

Wykonanie Zarządzenia powierza się Zastępcy Prezydenta ds. Gospodarki Przestrzennej .

## **§ 3**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

z up. Prezydenta Miasta  
Zastępca Prezydenta Miasta  
ds. Zrównoważonego Rozwoju

/-/ Aneta Moczowska