

## ZARZĄDZENIE NR 0050/118/20

### PREZYDENTA MIASTA TYCHY

z dnia 20 kwietnia 2020 r.

#### **w sprawie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Oświęcimską, Długą, Spokojną i Jaroszowicką - 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293)

#### **zarządza się, co następuje:**

##### **§ 1**

Po rozpatrzeniu uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 18 lutego 2020 r. do 17 marca 2020 r.** projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Oświęcimską, Długą, Spokojną i Jaroszowicką - etap I, postanawiam:

- 1)** uwagi złożone w dniu 19 marca 2020 r. przez osoby fizyczne, dotyczące sprzeciwu wobec utworzenia drogi publicznej o symbolu KDD5, pomiędzy terenami oznaczonymi symbolami MU5 i U1 a UK i ZC, ze względu na obawy dotyczące obsługi transportowej terenu UM1 i UM2, na których inwestor, zdaniem składającego uwagę, zabiega o możliwość realizacji hal przemysłowych – **odrzuć.**

Uwagę odrzucono, ponieważ zaproponowana droga jest niezbędna do obsługi komunikacyjnej nowych, niezainwestowanych jeszcze terenów, przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługowo-mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową, zlokalizowanych w części centralnej i wschodniej obszaru objętego planem. Należy jednocześnie zwrócić uwagę, że projekt planu na terenach o symbolach UM1, UM3 nie dopuszcza możliwości realizacji hal przemysłowych. Droga KDD5 stanowi w połączeniu z drogą KDD6 kontynuację drogi publicznej wyznaczonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr 0150/XXXVII/706/05 z dnia 1.09.2005 r.), obejmującym obszar bezpośrednio sąsiadujący od strony wschodniej z obszarem sporządzanego planu. Projektowane drogi (KDD5, KDD6) wraz z ul. Szkatuły stanowią łącznik na kierunku wschód-zachód, tj. pomiędzy ul. Kościelną i Jaroszowicką, zapewniając tym samym optymalny dostęp terenom zabudowy mieszkaniowej do terenów usług sakralnych (UK), cmentarza (ZC) i zespołu szkolno-przedszkolnego, zlokalizowanych w obszarze opracowywanego projektu planu i jego sąsiedztwie od strony zachodniej. Ponadto, na spotkaniach konsultacyjnych poprzedzających sporządzenie projektu miejscowego planu, przebieg ten był zaproponowany w innym miejscu i został zmieniony na obecny, zgodnie z licznymi uwagami mieszkańców.

- 2)** uwagę złożoną w dniu 24 marca 2020 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą sprzeciwu wobec utworzenia drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD4 z wykorzystaniem

działki ewidencyjnej nr 1471/38, co zdaniem składającego uwagę eliminuje całkowicie działkę z możliwości zabudowy – **odrzuć**.

Uwagę odrzucono, ponieważ zaproponowana droga o symbolu KDD4 stanowi łącznik uzupełniający projektowany układ komunikacyjny, obsługujący tereny rozwojowe zabudowy mieszkaniowej, stanowiąc kontynuację istniejących dróg.

**3)** uwagę złożoną w dniu 30 marca 2020 r. przez osoby fizyczne i prawne, dotyczącą zmian w projekcie planu polegających na:

a) dla terenu oznaczonego symbolem U3:

- objęcie przeznaczeniem UP całego zespołu połączonych budynków zlokalizowanych przy rondzie;
- dopuszczenie przeznaczenia pod działalność produkcyjną;
- dopuszczenie łącznej powierzchni zabudowy do 15000 m<sup>2</sup>, bez ograniczania powierzchni pojedynczego budynku;
- dopuszczenie wysokości budynków usługowych do 13 m

– **odrzuć**.

Uwagę odrzucono, ponieważ, pomimo tego, że *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy* dla wskazanego terenu U3, zlokalizowanego w studium w obszarze UM, dopuszcza nieuciążliwą produkcję, to jednak nie jest to podstawowe przeznaczenie tego obszaru. Ponadto obszar UM sąsiaduje bezpośrednio z obszarem zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU.

*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy* wskazuje obszary zajęte przez działki nr 1444/40, 1441/40, 1501/40, 1512/40 jako obszary oznaczone symbolami UM – obszary zabudowy usługowo-mieszkaniowej niskiej i MU - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej.

Dla obszaru UM, dokument przewiduje *podstawowe kierunki przeznaczenia terenu takie jak: „usługi w budynkach biurowych, usługi konsumpcyjne, handel detaliczny (...), usługi zakwaterowania turystycznego, stacje paliw, z dopuszczeniem zaplecza usługowo-handlowego, usługi sprzedaży i obsługi pojazdów oraz innych maszyn i sprzętu, obsługa pasażerskiego transportu zbiorowego, z wyjątkiem zajezdni i baz; oraz dopuszczalny zakres przeznaczenia terenów w miejscowych planach: zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi społeczne, handel hurtowy, magazyny, nieuciążliwa działalność produkcyjna, place publiczne, parkingi i garaże.”*

Dla obszaru MU, dokument przewiduje *podstawowe kierunki przeznaczenia terenu takie jak: „zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; oraz dopuszczalny zakres przeznaczenia terenów w miejscowych planach: usługi społeczne, usługi w budynkach biurowych, usługi konsumpcyjne, handel detaliczny, usługi sprzedaży i obsługi pojazdów, obsługa pasażerskiego transportu zbiorowego, z wyjątkiem zajezdni i baz, place publiczne, stacje paliw, parkingi i garaże, nieuciążliwa działalność produkcyjna, zabudowa zagrodowa, gospodarstwa ogrodnicze.”*

Jednocześnie w studium *„podstawowe kierunki przeznaczenia terenów to sposoby zagospodarowania lub użytkowania terenów w obrębie obszaru wyodrębnionego na rysunku studium, określające jego społeczno-gospodarcze przeznaczenie (funkcję), które powinny*

*dominować w tym obszarze i które mogą być uzupełniane przez dopuszczalne kierunki przeznaczenia, na warunkach określonych w miejscowym planie.” Natomiast „dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów to sposoby zagospodarowania, które powinny wzbogacać lub uzupełniać funkcje obszaru o określonym podstawowym kierunku przeznaczenia i które mogą być lokalizowane w tym obszarze pod warunkiem ustalenia takich proporcji w przeznaczeniu terenów oraz zasad zagospodarowania, które zapewnią dominujący charakter funkcji podstawowych oraz niekonfliktowy charakter funkcji dopuszczalnych, (...).”*

*„Kierunki przeznaczenia terenów określone w studium dla poszczególnych obszarów nie stanowią gwarancji przeznaczenia działki budowlanej lub terenu na te cele w miejscowym planie. Przeznaczenie dla konkretnych terenów może być ustalone w miejscowym planie pod warunkiem, że:*

*a) jego wprowadzenie nie jest sprzeczne z lokalnymi uwarunkowaniami zagospodarowania,  
b) jego wprowadzenie nie spowoduje zagrożeń lub konfliktów w stosunku do istniejącego zagospodarowania, zgodnego z podstawowymi kierunkami przeznaczenia obszaru określonymi w studium, co należy zapewnić w planie miejscowym poprzez odpowiednie rozgraniczenie terenów oraz ustalenie zasad i warunków zagospodarowania tych terenów.”*

W związku z powyższymi ustaleniami studium, w projekcie planu przyjęto rozwiązania planistyczne zapewniające zgodność z tym dokumentem, przy jednoczesnym uwzględnieniu istniejącego sposobu użytkowania: terenu U3 (z obiektami magazynowymi, zrealizowanymi w oparciu o wydane pozwolenia na budowę), oraz terenu UP, wydzielonego liniami rozgraniczającymi (z uwagi na istniejącą halę produkcyjną, przekształconą poprzez zmianę sposobu użytkowania, w części hali magazynowej).

Jeśli chodzi o gabaryty nowych inwestycji w terenie U3, ustalone przez powierzchnię i wysokość zabudowy, nie powinny one istotnie dominować, między innymi ze względu na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i charakter dzielnicy. Dlatego też w projekcie planu wprowadzono maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku 2000 m<sup>2</sup>, oraz ograniczono wysokość nowoprojektowanych budynków do 10 m. Ponadto, wnioskowana łączna powierzchnia zabudowy w terenie U3 ,tj. 15000 m<sup>2</sup>, jest zgodna z ustaleniami projektu planu, tj. mieści się w 40 % powierzchni zabudowy przyjętej dla tego terenu.

b) dla terenu oznaczonego symbolem U2:

- objęcie ustaleniami jak dla terenu U3;
- dopuszczenie przeznaczenia pod działalność produkcyjną, składy i magazyny;
- dopuszczenie łącznej powierzchni zabudowy do 4000 m<sup>2</sup>

– **odrzuć.**

Uwagę odrzucono, ponieważ, pomimo tego, że *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy* dla wskazanego terenu U2, zlokalizowanego w studium w obszarze UM, dopuszcza wnioskowane przeznaczenie, teren sąsiaduje z terenami zabudowy usługowo-mieszkaniowej, w tym z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodziną przy ul. Mysłowickiej. Ponadto, w terenie U2 realizowany jest budynek biurowy z halą szkoleniową, który w projekcie planu przyjęto jako stan istniejący, ze względu na uzyskane pozwolenie na budowę.

Dodatkowo uzasadnienie jak w **§ 1 pkt. 3 lit. a akapity 2 - 6** Zarządzenia.

Jeśli chodzi o gabaryty nowych inwestycji w terenie U2, ustalone poprzez powierzchnię i wysokość zabudowy, nie powinny one istotnie dominować, między innymi ze względu na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i charakter dzielnicy. Dlatego też w projekcie planu wprowadzono maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku 1500 m<sup>2</sup>, oraz ograniczono wysokość nowoprojektowanych budynków do 9 m. Wnioskowane funkcje wprowadzałyby uciążliwości związane ze wzmożonym ruchem samochodów ciężarowych, nocnym oświetleniem, itp., co nie wpisuje się w mieszkaniowy, mieszkaniowo-usługowy charakter obszaru objętego projektem planu miejscowego, jak i jego sąsiedztwa.

c) Dla terenu oznaczonego symbolem UM1:

- objęcie ustaleniami jak dla terenu U3;
- dopuszczenie przeznaczenia pod działalność produkcyjną, składy i magazyny;
- dopuszczenie wysokości zabudowy do 18 m, w tym budynków do 13 m.
- dopuszczenie łącznej powierzchni zabudowy do 10000 m<sup>2</sup>, bez ograniczania powierzchni pojedynczego budynku;
- dopuszczenie maksymalnej powierzchni zabudowy 50%;
- dopuszczenie minimalnej powierzchni zieleni 20%
- **odrzuć.**

Uwagę odrzucono, ponieważ *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy* nie dopuszcza, dla wskazanego terenu, zlokalizowanego w studium w obszarze MU, składów i magazynów. Natomiast działalność produkcyjna nie została w projekcie planu dopuszczona z uwagi na sąsiedztwo planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnej z istniejącym charakterem dzielnicy i podstawowym kierunkiem przeznaczenia dla obszaru MU, wyznaczonego w studium.

Zgodnie ze studium, *„przeznaczenie dla konkretnych terenów może być ustalone w miejscowym planie pod warunkiem, że:*

- a) jego wprowadzenie nie jest sprzeczne z lokalnymi uwarunkowaniami zagospodarowania,*
- b) jego wprowadzenie nie spowoduje zagrożeń lub konfliktów w stosunku do istniejącego zagospodarowania, zgodnego z podstawowymi kierunkami przeznaczenia obszaru określonymi w studium, co należy zapewnić w planie miejscowym poprzez odpowiednie rozgraniczenie terenów oraz ustalenie zasad i warunków zagospodarowania tych terenów.”*

Jeśli chodzi o gabaryty nowych inwestycji w tym terenie, maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy i budynków, oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w terenie inwestycji, ustalono w projekcie planu z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z projektowanych i istniejących funkcji w sąsiedztwie. Założeniem projektu planu było wydzielenie terenów UM i MU jako strefy przejściowej pomiędzy terenami U3 i MN.

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, studium 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.”* W związku z powyższym, w ustaleniach planu uwzględniono wymagania studium w tym zakresie.

d) dla terenu oznaczonego symbolem UM3:

- objęcie ustaleniami jak dla terenu U3;
  - dopuszczenie przeznaczenia pod działalność produkcyjną, składy i magazyny;
  - dopuszczenie wysokości zabudowy do 18 m, w tym budynków do 13 m.
  - dopuszczenie łącznej powierzchni zabudowy do 10000 m<sup>2</sup>, bez ograniczania powierzchni pojedynczego budynku;
  - dopuszczenie maksymalnej powierzchni zabudowy 50%;
  - dopuszczenie minimalnej powierzchni zieleni 20%;
  - dopuszczenie dachów płaskich
- **odrzuć.**

Uzasadnienie jak w § 1 pkt. 3 lit. c Zarządzenia.

Uwaga dotycząca geometrii dachów została odrzucona jako bezprzedmiotowa, ponieważ w projekcie planu dla terenu oznaczonego symbolem UM3 dopuszczono dachy płaskie.

4) uwagi złożone w dniu 30 marca 2020 r. przez osoby fizyczne, dotyczące dopuszczenia na terenach o symbolach UP, U2, U3, UM1, UM3 funkcji magazynowej – **odrzuć.**

Uwagę w części dotyczącej terenów oznaczonych symbolami UP i U3 odrzucono jako bezprzedmiotową, ponieważ w tych terenach projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza lokalizowanie składów i magazynów.

Uwagę w części dotyczącej terenów oznaczonych symbolami UM1 oraz UM3 odrzucono, ze względu na brak zgodności ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy* w tym zakresie.

Uwagę w części dotyczącej terenu oznaczonego symbolem U2 odrzucono, ponieważ wskazane obszary sąsiadują bezpośrednio z zabudową mieszkaniowo-usługową, w tym z istniejącą zabudową mieszkaniową przy ul. Mysłowickiej. Ponadto, dla tego terenu uwzględniono stan istniejący, tj. realizację budynku szkoleniowo-badawczego.

5) uwagę złożoną w dniu 31 marca 2020 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą sprzeciwu wobec utworzeniu dróg publicznych o symbolach KDD3, KDD4, KDD5 z wykorzystaniem działek ewidencyjnych nr 1471/38, 1466/38, 1491/38. – **odrzuć.**

Uwagę odrzucono, ponieważ projektowane drogi stanowią obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę, znajdujących się w centralnej i wschodniej części obszaru objętego planem, oraz stanowią połączenia z istniejącymi drogami, jako uzupełnienie i kontynuacja układu komunikacyjnego.

Dodatkowo, odnośnie drogi o symbolu KDD5, uzasadnienie jak w § 1 pkt. 1 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