**ZARZĄDZENIE NR 0050/163/21**

**PREZYDENTA MIASTA TYCHY**

**z dnia 6 maja 2021 r.**

**w sprawie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Jaskrów, Dzwonkowej i Cmentarnej oraz Cmentarza Komunalnego w Tychach - etap I**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym  
(Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741)

**zarządza się, co następuje:**

**§ 1**

Po rozpatrzeniu uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu   
w dniach **od 2 marca 2021 r.** do **30 marca 2021 r.** projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Jaskrów, Dzwonkowej   
i Cmentarnej oraz Cmentarza Komunalnego w Tychach - etap I, postanawiam:

1. uwagę złożoną w dniu 3 marca 2021 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą przeznaczenia działki nr 2481/84 „pod zabudowę jednorodzinną, bliźniaczą, szeregową z możliwością usługową” (teren **MN1**) – **odrzucić w części;**

Uwaga została odrzucona w zakresie dopuszczenia realizacji zabudowy mieszkaniowej szeregowej. Działka zlokalizowana jest w projekcie planu w terenie oznaczonym symbolem **MN1**, który zostanie przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą. Tego typu formy zabudowy dominują w zachodniej części obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w której położony jest teren **MN1**.

Uwaga dotycząca dopuszczenia na działce zabudowy usługowej została również odrzucona ponieważ przeznaczając teren pod zabudowę mieszkaniową wzięto pod uwagę jego lokalizację wewnątrz obszaru objętego planem i brak bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Usługi powinny być lokalizowane tam gdzie istnieje możliwość obsługi z układu komunikacji publicznej. Jest to funkcja ogólnodostępna oraz generująca ruch. Z tego też względu w projekcie planu wyznaczono: tereny zabudowy mieszkaniowej (MN), oraz w pasie wzdłuż dróg publicznych tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU), w których oprócz zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się zabudowę o szerszym zakresie powierzchniowym usług.

Z uwagi na charakter zabudowy w tym rejonie miasta, z dominującą funkcją mieszkaniową, zakres usług został ograniczony do mniej uciążliwych dla mieszkańców, tj. usług drobnych, biurowych i społecznych.

Zgodnie z przepisami Prawa budowlanego w budynku jednorodzinnym mogą być wydzielone dwa lokale mieszkalne lub lokal mieszkalny i lokal usługowy o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, zatem na terenie oznaczonym **MN1** nie została całkowicie wykluczona możliwość lokalizacji usług, a jedynie ograniczona ich powierzchnia użytkowa.

1. uwagę złożoną w dniu 3 marca 2021 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą przeznaczenia działek nr 2491/84, 2492/84 „pod zabudowę jednorodzinną, bliźniaczą, szeregową z możliwością usługową” (tereny: **MN1,MU1**) – **odrzucić w części;**

Uwaga została odrzucona w zakresie dopuszczenia na wskazanych działkach realizacji zabudowy mieszkaniowej szeregowej. Działki zlokalizowane są w projekcie planu w terenach oznaczonych symbolami **MN1** i **MU1**, i zostaną przeznaczone pod zabudowę wolnostojącą i bliźniaczą, z uwagi na dominującą tego typu formę zabudowy, w obszarze objętym planem, w szczególności w zachodniej jego części, w tym w terenach **MN1** i **MU1**.

Uwaga dotycząca dopuszczenia na całych działkach zabudowy usługowej została również odrzucona (w tym w części jako bezzasadna).Cała działka nr 2491/84 oraz połowa działki nr 2492/84 położona jest w terenie o symbolu **MU1,** wyznaczonym wzdłuż drogi publicznej   
ul. Jaskrów, który przeznaczono pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. Oznacza to że można tam realizować, oprócz zabudowy jednorodzinnej, budynki o szerszym zakresie powierzchniowym usług oraz budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki usługowe na wspólnej działce budowlanej.

Pozostałą część działki nr 2492/84 przeznaczono wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (teren o symbolu **1MN**) z uwagi na jej lokalizację  
w terenie oddalonym od drogi publicznej, gdzie przewiduje się wyłącznie funkcję mieszkaniową jednorodzinną z powierzchnią całkowitą usług ograniczoną dla budynku jednorodzinnego przepisami Prawa budowlanego.

Jednocześnie ze względu na dominującą funkcję mieszkaniową w tym rejonie, zakres usług został ograniczony do mniej uciążliwych dla mieszkańców, tj. usług drobnych, biurowych   
i społecznych.

1. uwagę złożoną w dniu 8 marca 2021 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą przeznaczenia działek nr 3381/85, 3379/85 „pod zabudowę jednorodzinną, bliźniaczą, szeregową z możliwością usługową” (tereny: **MN4, MN5, MN6, MU4**) – **odrzucić w części;**

Uwaga została odrzucona w zakresie dopuszczenia na wskazanych działkach, stanowiących jedną nieruchomość, realizacji zabudowy mieszkaniowej szeregowej.   
W projekcie planu zabudowę szeregową dopuszczono wyłącznie w terenie oznaczonym symbolem **MN4**, stanowiącym ok. 30% powierzchni nieruchomości będącej własnością składającego uwagę. Uzasadnione jest to tym, że teren **MN4** bezpośrednio sąsiaduje z terenem **MN3**, który w stanie istniejącym zabudowany jest budynkami w formie szeregowej i bliźniaczej. Tym samym na terenie **MN4** obok zabudowy wolnostojącej dopuszczono zabudowę bliźniaczą i szeregową jako kontynuację form już występujących w otoczeniu.

W terenie o symbolu **MN6** natomiast, obok zabudowy wolnostojącej umożliwiono wyłącznie realizację zabudowy bliźniaczej, jako formy przejściowej między sąsiednim terenem **MN1** zabudowy mniej intensywnej - wolnostojącej i terenem **MN4** o bardziej intensywnej formie zabudowy - szeregowej.

W sąsiadujących ze sobą terenach **MN5** i **MU4** zostanie dopuszczona zabudowa wolnostojącą i bliźniacza z uwagi na charakter zabudowy istniejącej w otoczeniu w tym wzdłuż dróg publicznych (KDL1: ul. Dzwonkowa - odcinek na kierunku północ-południe i KDD1: droga łącząca ulicę Dzwonkową i ul. Jaskrów).

Tereny **MN4, MN5 i MN6**, jak również **MU4** powstały w wyniku wydzielenia z nieruchomości wewnętrznego układu komunikacyjnego (KDW1, KDW2) dla obsługi nowych terenów inwestycyjnych o znacznej powierzchni i ich skomunikowania z istniejącym i projektowanym układem dróg publicznych (KDL1 i KDD1).

Uwaga w zakresie dopuszczenia na całej nieruchomości zabudowy usługowej została odrzucona ponieważ w projekcie planu na znacznej części działki 3381/85 oraz na fragmencie działki 3379/85 dopuszczono lokalizację usług w większym zakresie powierzchniowym poprzez wydzielenie terenu o symbolu **MU4**, gdzie jest możliwa realizacja zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Tereny tego typu wydzielono wzdłuż głównych dróg publicznych, których sąsiedztwo jest mniej korzystne dla czystej funkcji mieszkaniowej, natomiast usługom zapewniają prawidłową obsługę komunikacyjną.

Na pozostałej części nieruchomości położonej w głębi obszaru planu w terenach **MN4, MN5 i MN6** możliwa jest jedynie lokalizacja zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej, w których jednak zgodnie z przepisami Prawa budowlanego może występować obok lokalu mieszkalnego jeden lokal usługowy przy czym jego powierzchnia całkowita nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej tego budynku.

1. uwagi złożone w dniu 14 kwietnia 2021 r. przez osobę fizyczną, odnoszące się do terenu oznaczonego symbolem **MN7** (działki numer 2902/84   
   i 3527/84), w zakresie wprowadzenia zmian w tekście planu, dotyczących:
2. dopuszczenia w terenie oznaczonym symbolem **MN7** oprócz zabudowy wolnostojącej również formy zabudowy bliźniaczej i szeregowej – **odrzucić w części;**

Uwaga została odrzucona w części dotyczącej zabudowy szeregowej ze względu na charakter i formę zabudowy występującą w sąsiedztwie w stanie obecnym, tj. zabudowa wolnostojąca. Wobec czego, ze względu na ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego, jako uzupełnienie zabudowy istniejącej w terenie oznaczonym symbolem **MN7** dopuszczono wyłącznie zabudowę wolnostojącą i bliźniaczą stanowiącą kontynuację formy zabudowy występującej w stanie istniejącym w otoczeniu wskazanych w uwadze działek.

1. zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z 25% do 40%– **odrzucić;**

Uwaga została odrzucona ze względu na lokalizację w rejonie zabudowy gdzie średnia wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej w stanie istniejącym wynosi 20%.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy dopuszcza maksymalny wskaźnik w tym zakresie na poziomie 35% dla jednostki wydzielonej w tym dokumencie jako obszar zabudowy mieszkaniowo -usługowej o symbolu MU, jednak odnosi się on do wszystkich takich obszarów w granicach administracyjnych miasta Tychy. Studium wskazuje jednocześnie że parametry i wskaźniki ustalane w planach miejscowych dla konkretnych lokalizacji muszą uwzględniać lokalne uwarunkowania, w tym przypadku kontekst otoczenia, co ma przełożenie na kształtowanie ładu przestrzennego w danym rejonie miasta. Wskaźnik maksimum 40 % powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustalono jedynie dla terenów o symbolach **MN2** i **MN3**, gdzie zrealizowana już jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa i bliźniacza, wobec czego wskaźnik ustalono zgodnie ze stanem istniejącym .

1. zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej z 45 % do 35 % – **odrzucić;**

Uwaga została odrzucona ze względu na lokalizację nieruchomości w obszarze o charakterze podmiejskim z zabudową, która w stanie istniejącym posiada zdecydowanie wyższy niż wnioskowany wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej (średnio 50%).Wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej jest korzystny z uwagi na konieczność zapobiegania lokalnym zastoiskom wody opadowej, które mogą powstać w wyniku naruszenia struktur melioracyjnych. Niższy wskaźnik, tj. minimum 35 %, został przyjęty w projekcie planu wyłącznie w terenach oznaczonych symbolami **MN2** i **MN3** z istniejącą zabudową jednorodzinną szeregową i bliźniaczą, gdzie parametr ten wynika ze stanu istniejącego. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy dla zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w obszarach zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU) przewiduje minimalny udziały powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40% wskazując jednak na dostosowanie parametrów i wskaźników do lokalnych uwarunkowań.

1. dopuszczenia dla budynków mieszkalnych oprócz dachów dwuspadowych i wielospadowych również dachów płaskich **– odrzucić;**

Uwaga została odrzucona ponieważ w sąsiedztwie, w tym na działkach dostępnych z tej samej drogi publicznej dominuje zabudowa z dachami dwuspadowymi i wielospadowymi. Dla nowej zabudowy przyjęto kontynuację tej samej formy dachów biorąc pod uwagę ochronę ładu przestrzennego. Rozpiętość kąta nachylenia dachu od 30° do 42° umożliwi realizację różnorodnej zabudowy przy jednoczesnym zachowaniu dachów spadzistych jako formy spójnej dla zabudowy powstającej w tym obszarze. Ponadto dopuszczenie dachów płaskich jako dodatkowej formy powodowałoby wprowadzenie dowolności w tym zakresie na terenach jeszcze niezabudowanych i wymagających ukształtowania przy uwzględnieniu zasad ochrony ładu przestrzennego.

1. zmiany zapisu dotyczącego zakazu lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i garaży w pasie o szerokości 10,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy, ograniczając ten zakaz wyłącznie do obiektów tymczasowych **– odrzucić w części;**

Uwaga została odrzucona w części dotyczącej dopuszczenia realizacji tymczasowych obiektów budowlanych i budynków gospodarczych, natomiast przyjęta w zakresie dotyczącym dopuszczenia realizacji garaży w pasie   
o szerokości 10,0 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy.

Wprowadzony zakaz ma na celu wyeliminowanie możliwości kształtowania zabudowy od strony dróg publicznych poprzez budynki gospodarcze oraz tymczasowe obiekty budowlane.

1. uwagi złożone w dniu 15 kwietnia 2021 r. przez Radę Osiedla Wartogłowiec, dotyczące:
2. usprawnienia przez przyszłego inwestora systemu drenarskiego w terenie graniczącym z działkami o numerach 3012/85, 2630/85, 3487/85, 2486/85 **– odrzucić jako bezprzedmiotową;**

Uwaga została odrzucona jako bezprzedmiotowa, ponieważ regulacje w zakresie stosunków wodnych zawierają przepisy ustawy Prawo wodne. Przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie jest wiadomym, kto będzie inwestorem na danym terenie, czy zostanie on podzielony na działki budowlane i realizacja inwestycji będzie się odbywać indywidualnie na każdej działce przez różnych właścicieli i w rożnym czasie, czy jako zespół budynków realizowany przez jednego inwestora.

W ustaleniach planu miejscowego nie powiela się uregulowań zawartych w innych aktach prawnych - np. ustawach czy aktach wykonawczych ustaw.

Zastoiska wód opadowych czy roztopowych na jednej nieruchomości mogą być również spowodowane nieodpowiednimi działaniami na działkach sąsiednich. Rozstrzygnięcia w tej materii nie należą do kompetencjach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

1. zwiększenia ilości miejsc postojowych dla inwestycji związanych z budową domów szeregowych **– odrzucić jako bezzasadną;**

Uwaga została odrzucona jako bezzasadna ponieważ w zapisach planu w §13 ust. 2 pkt. 1 dotyczących zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów oraz rowerów ustala się nakaz ich realizacji przy zachowaniu minimalnych wskaźników: dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych indywidualnych - 2 miejsca na mieszkanie, a dla zespołu zabudowy jednorodzinnej (5 i więcej domów) - 2 miejsca na mieszkanie + 15% miejsc ogólnodostępnych. Miejsca te ponadto muszą być bilansowane w ramach terenu inwestycji.

W planie miejscowym określono również sposoby realizacji miejsc parkingowych dopuszczając je w formie parkingów terenowych, parkingów i garaży nadziemnych, podziemnych lub wbudowanych w budynki.

1. zobligowania przyszłego inwestora do uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów zieleni, tak „by nie powstało osiedle tzw. domów betonowych, czyli bez jakiegokolwiek pasa zieleni” – **odrzucić jako bezzasadną;**

Uwaga została odrzucona jako bezzasadna ponieważ w projekcie planu ustalono dla wszystkich terenów przewidzianych pod zabudowę minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, rozumianej zgodnie z obowiązującymi przepisami jako „grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m”. Określenie minimalnego wskaźnika w tym zakresie stanowi obligatoryjne ustalenie planu miejscowego wynikające z ustawy o planowaniu   
i zagospodarowaniu przestrzennym. Jest to minimalna powierzchnia zieleni jaką inwestor jest zobowiązany zapewnić na nieruchomości objętej prawem zabudowy.   
W planie wskaźnik ten ustalono dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę na poziomie średnio minimum 35 %.

1. zobowiązania przyszłego inwestora do wybudowania ogólnodostępnego placu zabaw – **odrzucić;**

Uwaga została odrzucona ponieważ wszystkie grunty w obszarze objętym planem stanowią własność prywatną. Właścicielom (potencjalnym inwestorom) nie można narzucić realizacji na własnym terenie ogólnodostępnego placu zabaw, tj. udostępnianego bezpłatnie mieszkańcom innych nieruchomości. Wynikający   
z przepisów prawa budowlanego obowiązek realizacji placu zabaw na terenach zielonych dotyczy jedynie zabudowy wielorodzinnej.

1. uwagę złożoną w dniu 16 kwietnia 2021 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą zobowiązania przyszłego inwestora do wykonania odwodnienia terenu graniczącego z posesjami przy ul. Dzwonkowej 74, 76, 78 – **odrzucić jako bezprzedmiotową.**

Uzasadnienie jak w **pkt V ppkt 1.**

**§ 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