ZARZĄDZENIE NR 0050/ 285 /12
PREZYDENTA MIASTA TYCHY
z dnia 3 października 2012 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Grota-Roweckiego, Edukacji i Elfów w Tychach

Na podstawie art. 30 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. 2001 Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 17 pkt 12 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 647),

zarządza się, co następuje:

§ 1

Po rozpatrzeniu uwag do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 31 lipca 2012 r. do 29 sierpnia 2012 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Grota-Roweckiego, Edukacji i Elfów w Tychach, postanawiam:

1) uwagę, złożoną w dniu 22 sierpnia 2012 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 22 sierpnia 2012 r.), dotyczącą ustaleń projektu planu dla działek o nr: 493/13, 4464/70, które eliminują *„jakikolwiek sposób fizycznego ich wykorzystania w tym również wykorzystania jako terenu komunikacji”*, co *„praktycznie czyni z tych działek nieużytek”* - **odrzucić**;
2) uwagę złożoną w dniu 11 września 2012 r. przez osoby fizyczne (pismo z dnia 10 września 2012 r.) dotyczącą:
   a) *„włączenie do terenu zabudowy usługowej (symbol **1U**) terenu oznaczonego symbolem **2ZP**, stanowiącego część działki nr 3802/70”* - **odrzucić**;
   b) *„zmianę parkingu terenowego oznaczonego symbolem **3KP** (działka nr 4466/70) na parkingi położone wewnątrz budynku i na jego kondygnacjach”* - **odrzucić**;
   c) zmiany ustaleń w zakresie scaleń i podziału nieruchomości dotyczącej zmiany parametrów działek objętych planem, w celu dostosowania do liczby współwłaścicieli nieruchomości - **odrzucić**.
3) uwagę złożoną w dniu 14 września 2012 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 10 września 2012 r., data stempla pocztowego: 12 września 2012 r.), dotyczącą:
   a) *„braku uwzględnienia założeń wynikających ze złożonego wniosku z dnia 29 lipca 2011 roku o ustalenie warunków zabudowy (…), na podstawie którego została wydana decyzja o warunkach zabudowy nr 347/2012 z dnia 04 września 2012 roku”* - **odrzucić**;
   b) *„braku uwzględnienia dokumentów - uzgodnień wydanych przez: Miejski Zarząd Ulic i Mostów w dniu 15 lutego 2012 roku w sprawie znak: IKM.7221.38.2012.PT w zakresie możliwości obsługi komunikacyjnej projektowanego terenu objętego sporządzanym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (…)”* - **odrzucić**;
   c) likwidacji terenu oznaczonego symbolem **4KDL** (droga publiczna klasy lokalnej) - **odrzucić**;
   d) *„uniemożliwienia przeznaczenia terenu usługowego na budowę stacji paliw i myjni samochodów”* na terenie o symbolu **1U** - **odrzucić**;
   e) *„umożliwienie wysunięć elewacji frontowej parteru budynków (przeznaczonych na działalność usługowo-handlową) na odległość nie większą niż 3 metry przed planowaną elewacją główną budynku od strony ul. Grota Roweckiego, na 80% długości elewacji”* - **odrzucić**;
   f) ustalenia linii zabudowy dla terenu **1U** w odległości ok. 10-11 m od strony ul. Grota-Roweckiego i 15 m od krawędzi ul. Elfów oraz usunięcia terenu **4KDL** - **odrzucić**;

g) *„braku zgody na możliwość wydzielenia nowych działek; (…) uniemożliwienie podziału istniejących w chwili obecnej działek o numerach 4465/70, 4466/70, 3802/70, 1710/77, które stanowią obecnie jedną nieruchomość”* - **odrzucić**;
h) *„braku zgody na umieszczanie nośników reklamowych i szyldów wyłącznie na elewacjach budynków w pasie o wysokości 4 metrów od poziomu terenu”* (wnioskodawca wnosi o usuniecie ograniczeń w zakresie lokalizacji nośników reklamowych i szyldów na terenie o symbolu **1U**) - **odrzucić**;
i) *„braku zgody na ograniczanie możliwości prowadzenia działalności gospodarczej poprzez wprowadzenie nakazu umieszczania nośników i szyldów wyłącznie związanych z usługami zlokalizowanymi na terenie **1U**”* (wnioskodawca wnosi o usunięcie ograniczeń w zakresie lokalizacji nośników reklamowych i szyldów) - **odrzucić**;
j) wyeliminowania ograniczeń w zakresie materiałów budowlanych stosowanych dla elewacji budynków na terenie o symbolu **1U** - **odrzucić**;
k) *„brak zgody na przyjęty bardzo wąski zakres kolorystyki”* dla elewacji budynków lokalizowanych na terenie o symbolu **1U** - **odrzucić**;
l) *„brak zgody na nakaz urządzenia szpaleru z drzew”* na terenie o symbolu **2ZP** (wnioskodawca wnosi o usunięcie nakazu) - **przyjąć**;
m) *„braku zgody na całkowity zakaz lokalizacji nośników reklamowych na terenie oznaczonym symbolem **2ZP**”* (wnioskodawca wnosi o usunięcie zakazu) - **odrzucić**;
n) *„brak zgody na wysoki, 10% udział powierzchni biologicznie czynnej”* na terenie o symbolu **3KP** i (wnioskodawca wnosi o zmniejszenie do maksimum 1% udziału powierzchni biologicznie czynnej) – **przyjąć częściowo**;
o) *„brak zgody na urządzenie szpaleru drzew oraz zakazu lokalizacji nośników reklamowych”* na terenie **3KP** - **przyjąć częściowo**;
p) *„brak zgody na powstanie terenu komunikacji o* symbolu **4KDL**” - **odrzucić**;
q) *„błędnego przyjęcia możliwości skomunikowania przez rzekomo istniejący wjazd od strony ulicy Edukacji”* terenu o symbolu **1U** (wnioskodawca wnosi o usunięcie zapisu) - **odrzucić**;
r) *„brak możliwości skomunikowania terenu **3KP** bezpośrednio z ulicy Grota Roweckiego, poprzez zawężenie komunikacji jedynie do wyjazdu z ulicy Elfów, poprzez planowany, a zaskarżony teren **4KDL**”* - **odrzucić**;
s) *„brak możliwości wjazdu z ulicy Grota Roweckiego na teren **1U**”* - **odrzucić**;
t) *„brak istniejącego w stanie faktycznym, a opisanego w planie MPZP systemu skomunikowania od strony ul. Edukacji”* terenu **1U** - **odrzucić**;
u) *„brak przyjęcia założenia opisanego w uzgodnieniu Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów z dnia 15 lutego 2012 roku sygn. akt: IKM.7221.38.2012.PT w zakresie włączenia od ulicy Grota Roweckiego”* dla obsługi terenu **1U** - **odrzucić**;
v) *„błędnego ustalenia w planie MPZP, iż teren objęty obszarem na którym powstaje przedmiotowy MPZP jest obszarem strefy ścisłego śródmieścia miasta Tychy, a przez to ustalenia wskaźników parkowania w ilości”* ustalonej w planie (wnioskodawca wnosi o obniżenie wskaźników parkowania zgodnie z propozycją zawartą w treści uwagi) - **odrzucić**;
w) *„braku uwzględnienia faktu (…) dotyczącego: fizycznego braku możliwości budowy parkingów podziemnych z uwagi na występujący wysoki poziom lustra wody oraz występujące na przedmiotowym terenie wody pod napięciem, a przez to błędne przyjęcie fizycznej możliwości budowy parkingów podziemnych (…)”*- **odrzucić**;
x) *„umożliwienie rozmieszczenia powierzchni handlowej powyżej powierzchni handlowej wynoszącej 2000m², w związku z faktem konieczności utworzenia w takim miejscu jak teren objęty opracowaniem, powierzchni handlowych powyżej 2000m²”*- **odrzucić**.

§ 2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania**.**

Uzasadnienie:
(Zarządzenie Nr 285 /12)

1. Rozpatrując uwagę, o której mowa w **§ 1 pkt 1** należy zauważyć, że przedmiotowa nieruchomości nie jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego od stycznia 2004 r., zatem część uwagi o brzmieniu: *„Obecny projekt zmienia dotychczasowy plan zagospodarowania nieruchomości położonej przy ul. Elfów – dot. działek nr 4464/70, 493/13 (…)"* jest niezgodna z prawdą.
   Ustalone w planie przeznaczenie terenu o symbolu **3KP** (teren komunikacji) obejmującego m.in. przedmiotowe działki nie potwierdza zarzutu sformułowanego we wniesionej uwadze iż: *„Obecny projekt (…) eliminuje jakikolwiek sposób fizycznego ich wykorzystania, w tym również wykorzystania jako terenu komunikacji. Praktycznie czyni z tych działek nieużytek."*

   Ponadto argument przywołany w uzasadnieniu do złożonej uwagi, iż nie da się wykorzystać przedmiotowych działek jako terenu komunikacji: *„ponieważ uniemożliwia to zarówno wielkość nieruchomości, jak również brak możliwości dojazdu z drogi publicznej"* jest niezasadny, gdyż nieruchomość (działki o nr. 4464/70, 493/13) o powierzchni 71 m^2 można zagospodarować na cele komunikacji pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej np. na zasadzie służebności lub innych rozwiązań o charakterze dojazdów obsługujących zespół miejsc postojowych realizowanych (jako naziemne lub podziemne) na terenie o symbolu **3KP** obejmującym również działki należące do innych właścicieli.

   Ustalony w projekcie planu sposób zagospodarowania nieruchomości uwzględnia następujące aspekty:
   - wytworzenie przestrzeni otwartej przed budynkiem istniejącego kościoła, jako strefy ekspozycji od strony ul. Grota-Roweckiego poprzez wyznaczenie linii zabudowy;
   - wykorzystanie ww. przestrzeni na cele komunikacji pieszej z dopuszczeniem lokalizacji parkingów terenowych lub podziemnych uwzględniając m.in. deficyt miejsc parkingowych w otoczeniu obszaru objętego planem.

   Jednocześnie należy zaznaczyć, że argument dotyczący generowania roszczeń związanych z tzw. rentą planistyczną jest niepoprawny, gdyż rentę planistyczna ustala się w przypadku wzrostu wartości nieruchomości (art.36 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - tekst jedn. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 - zwanej dalej u.p.z.p.), a zgodnie z §15 projektu planu: *„Dla całego obszaru planu nie ustala się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu".*

2. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 2 lit. a** Zarządzenia, została odrzucona, ponieważ przeznaczenie fragmentu terenu 2ZP (w części przypadającej na działkę ewidencyjną nr 3802/70) pod zabudowę usługową jest nie do pogodzenia z przyjętą w projekcie planu zasadą nawiązania pierzei nowej zabudowy usługowej (na terenie 1U) do linii wyznaczonej przez istniejącą zabudowę wzdłuż ul. Grota-Roweckiego.

3. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 2 lit. b** Zarządzenia, została odrzucona, bowiem proponowane przeznaczenie terenu 3KP pod zabudowę parkingiem wielopoziomowym, spowodowałoby przysłonięcie budynku kościoła z ul. Grota-Roweckiego. Otwarcie widokowe z ul. Grota-Roweckiego na budynek kościoła i przyjęte w projekcie planu zasady zabudowy i zagospodarowania „przedpola budynku kościoła" (przestrzeń na cele komunikacji pieszej z dopuszczeniem lokalizacji parkingów terenowych lub podziemnych), które sprzyjają publicznemu charakterowi przestrzeni, są rozwiązaniami korzystnie

wpływającymi na ład przestrzenny i walory funkcjonalne w obszarze planu i jego sąsiedztwie.

4. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 2 lit. c** Zarządzenia, została odrzucona, bowiem przyjęte w projekcie planu zasady scalenia i podziału nieruchomości sprzyjają kształtowaniu zabudowy adekwatnej do lokalizacji obszaru planu w strukturze miasta.

5. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 3 lit. a** Zarządzenia, została odrzucona, ponieważ ustalenia decyzji o warunkach zabudowy nie są wiążące dla rozwiązań przyjmowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 65 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. *„Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie jeżeli: (…) 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji".* Ww. regulacja została zawarta w pouczeniu do decyzji Nr 317/2012 (przywołanej przez składającego uwagę jako decyzja Nr 347/2012) ustalającej warunki zabudowy dla terenu inwestycji obejmującego działki nr: 3802/70, 1710/77, 4466/70, 4465/70, 4905/70 położonych przy ul. Grota-Roweckiego w Tychach.

   Opracowując projekt planu organ sporządzający dokument przy udziale Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej przyjął rozwiązania uwzględniające w szczególności lokalizację w strukturze miasta, kontekst otoczenia oraz widoczność z ciągów komunikacyjnych.
   Opracowanie planu miało również na celu (zgodnie z uzasadnieniem do uchwały Rady Miasta Tychy w sprawie przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu) uniknięcie potencjalnych niekorzystnych sposobów i form zagospodarowania, które mogą wynikać z kształtowania przestrzeni w oparciu o zasady zagospodarowania ustalone w decyzjach o warunkach zabudowy, które to z uwagi na obowiązujące przepisy prawa powinny stanowić kontynuację cech, parametrów i wskaźników zabudowy sąsiedniej, nie zawsze odpowiadających współczesnym standardom kształtowania przestrzeni i architektury.
   Z uwagi na fakt, iż zabudowę w najbliższym otoczeniu przedmiotowego obszaru stanowią m.in. obiekt handlowy typu halowego oraz jednokondygnacyjne pawilony usługowe pozbawione cech architektury typu miejskiego uznano za zasadne, iż sposób zagospodarowania przedmiotowego terenu oraz ustalenie jego przeznaczenia i parametrów w zakresie kształtowania zabudowy powinny być kontynuacją zastanych pozytywnych cech architektury w otoczeniu poprzez nawiązanie wysokością i linią zabudowy do istniejących budynków o funkcji mieszkaniowo-usługowej kształtujących pierzeję ul. Grota-Roweckiego stanowiącej główny ciąg handlowo-usługowy w mieście.

6. Rozpatrując uwagi, o których mowa w **§ 1 pkt 3 lit.: b, r, s, u** Zarządzenia, należy zwrócić uwagę, że pismo które przywołał wnioskodawca (znak: IKM.7221.38.2012.PT z dnia 15 lutego 2012 r.) jest opinią Wydziału Komunikacji Urzędu Miasta Tychy w zakresie możliwości obsługi komunikacyjnej obszaru planu (a nie uzgodnieniem Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów). Przywołana opinia (stanowiąca odpowiedź na pismo Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów nr DDA-14/5/1127/12/APE z dnia 7 lutego 2012 r.) została uwzględniona w ustaleniach § 11 projektu planu o brzmieniu: *„Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu oraz powiązania z układem zewnętrznym dla terenu o symbolu **1U** z dróg publicznych: ul. Grota Roweckiego, ul. Edukacji poprzez istniejący wjazd lub ul. Elfów (**4KDL**) poprzez teren **3KP**".*
   Uwaga zamieszczona w ww. opinii Wydziału Komunikacji, dotycząca konieczności polepszenia parametrów jezdni ul. Elfów od wyjazdu z przedmiotowego terenu do skrzyżowania z ul. Grota-Roweckiego została spełniona poprzez wyznaczenie w projekcie planu terenu komunikacji o symbolu **4KDL** (droga publiczna klasy lokalnej).
   Brak podania w projekcie planu szczegółowych odległości włączeń od skrzyżowania ul. Grota-Roweckiego z ul. Elfów, określonych w ww. opinii (tj. ok. 100 m od skrzyżowania z ul. Elfów oraz włączenia od ul. Elfów w miejscu jak najdalej odsuniętym od skrzyżowania

ul.Grota-Roweckiego i ul. Elfów), nie stoi w sprzeczności z warunkami określonymi w tej opinii i zostanie uszczegółowiona na etapie uzgodnienia z zarządcą drogi projektu budowlanego dla konkretnego zamierzenia inwestycyjnego.
Odnosząc się do uwagi, o której mowa w **pkt 3 lit. r** Zarządzenia, a dotyczącej dopuszczenia w planie obsługi terenu **3KP** bezpośrednio z ul. Grota-Roweckiego należy przywołać warunek Wydziału Komunikacji zawarty w ww. opinii, iż włączenie od ul. Grota-Roweckiego należy zaprojektować w odległości ok. 100 m od skrzyżowania z ul. Elfów, co oznacza, iż przedmiotowe włączenie zlokalizowane będzie na terenie **1U**. W świetle powyższego uwaga, o której mowa w **pkt 3 lit. s** oraz **lit. u** jest bezprzedmiotowa.

7. Uwagi, o których mowa w **§ 1 pkt 3 lit.: c, p** Zarządzenia, zostały odrzucone, bowiem wyznaczenie terenu o symbolu **4KDL** (tereny komunikacji - droga publiczna klasy lokalnej), zostało zrealizowane w projekcie planu miejscowego na wniosek Wydziału Komunikacji zawarty w opinii, o której mowa w pkt 6 i uzgodnione z Miejskim Zarządem Ulic i Mostów w Tychach.

8. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 3 lit. d** Zarządzenia, została odrzucona, ponieważ przyjęte w projekcie planu ustalenia w zakresie przeznaczeń terenu uwzględniają położenie obszaru objętego planem w strukturze miasta (stanowiącego kontynuację wyróżniającego się fragmentu przestrzeni miejskiej, w której wykształciły się funkcje centrotwórcze). Ustalone w planie przeznaczenia terenu wzmacniają cechy funkcjonalno-przestrzenne i rangę ul. Grota-Roweckiego jako jednego z głównych ciągów o funkcji handlowo-usługowej.

9. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 3 lit. e** Zarządzenia, została odrzucona, ponieważ ustalone w projekcie planu wysunięcia ścian elewacji na długości maks. do 25% stanowią nawiązanie do tendencji i cech architektonicznych elewacji budynków sąsiednich współtworzących pierzeje ul. Grota-Roweckiego. Zaproponowane w uwadze zwiększenie wysunięcia elewacji głównej budynku od strony ul. Grota-Roweckiego na 80% jej długości faktycznie prowadziłoby do przesunięcia linii zabudowy o 3 m, co jest nie do pogodzenia z przyjętą w planie miejscowym zasadą kontynuacji linii zabudowy nowych budynków (na terenie o symbolu **1U**) jako linii zabudowy wyznaczonej przez istniejącą zabudowę wzdłuż ul. Grota-Roweckiego.

10. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 3 lit. f** Zarządzenia, została odrzucona, ponieważ:
    - linia zabudowy wyznaczona na terenie o symbolu **1U** od strony ul. Grota-Roweckiego (w odległości od 14,16 m do 14,40 m od krawędzi jezdni) stanowi kontynuację linii zabudowy wyznaczonej przez budynki zlokalizowane wzdłuż wschodniej strony ul. Grota-Roweckiego,
    - linia zabudowy wyznaczona na terenie o symbolu **1U** od strony ul. Elfów (w odległości od 43 m do 46 m) jest wynikiem wydzielenia terenów o symbolu **3KP** i **4KDL** - niniejsze rozwiązania projektowe służą pozostawieniu otwarcia widokowego z ul. Grota-Roweckiego na budynek kościoła stanowiącego budynek użyteczności publicznej,
    - teren o symbolu **4KDL** służy poprawie bezpieczeństwa oraz został wyznaczony na wniosek Wydziału Komunikacji (zgodnie z opinią z dnia 15 lutego 2012 r., znak pisma: IKM.7221.38.2012.PT).

11. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 3 lit. g** Zarządzenia, została odrzucona, ponieważ projekt planu obejmuje również fragment (tj. ok. 913 m²) działki ewidencyjnej nr 382/13, która stanowić może samodzielną działkę budowlaną (niezależną od nieruchomości, której uwagodawca jest współposiadaczem). Parametry minimalnej powierzchni działki budowlanej określone w projekcie planu (tj. 900 m²) są dostosowane do powierzchni fragmentu działki nr 382/13 położonego w granicach projektu planu, co umożliwia jego

inwestycyjne wykorzystanie z obsługą komunikacyjną poprzez istniejący wjazd od ul. Edukacji. Dla zapewnienia ustalonych w planie gabarytów dla projektowanej zabudowy w przypadku ewentualnego scalenia i podziału nieruchomości, w projekcie planu określono zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, w tym szerokość frontów działek (tj. szerokość działek od dróg publicznych) min. 24 m i powierzchnię działek min 4300 m².

12. Uwagi, o których mowa w **§ 1 pkt 3 lit.: h, i** Zarządzenia, zostały odrzucone, albowiem ograniczenie możliwości umieszczania nośników reklamowych lub szyldów, służy kreowaniu ładu przestrzennego w obszarze planu, porządkując zasady umieszczania tych elementów w przestrzeni miasta i koncentrując ich lokalizację w wybranym pasie elewacji (pierwsza kondygnacja, gdzie umieszczane są witryny i wejścia), wpływając na ogólny wygląd i estetykę pierzei i kompozycję elewacji. W świetle art. 15 ust. 3 pkt 9 u.p.z.p. ustalenia w zakresie lokalizacji nośników reklamowych i szyldów jest prawnie dopuszczalne.

13. Uwagi, o których mowa w **§ 1 pkt 3 lit.: j, k** Zarządzenia, zostały odrzucone, bowiem określone w projekcie planu standardowy katalog materiałów budowlanych (m.in. tynk, beton elewacyjny, szkło) i paleta kolorów (12 barw), które można stosować na elewacjach budynków służy kształtowaniu estetyki zabudowy. Uwaga dotycząca *„eliminacji podmiotów stosujących w swoich barwach określone standardy marketingowe”* jest niezasadna, ponieważ ustalenia planu w zakresie lokalizacji nośników reklamowych i szyldów nie ograniczają ich kolorystyki. Ponadto należy zaznaczyć, że art. 15 ust. 3 pkt 8 u.p.z.p literalnie dopuszcza możliwość określania kolorystyki budynków w planie miejscowym.

14. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 3 lit. m** Zarządzenia, została odrzucona, ponieważ ustalony zakaz lokalizacji nośników reklamowych na terenie o symbolu 2ZP uwzględnia zapewnienie widoczności i bezpieczeństwa w ruchu komunikacyjnym w rejonie skrzyżowania ul. Grota-Roweckiego i Edukacji. Wyeliminowanie tych elementów jest podyktowane względami ładu przestrzennego w rejonie skrzyżowania ważnych arterii komunikacyjnych, których narożniki w stanie istniejącym są kształtowane zielenią i pieszymi połączeniami komunikacyjnymi tworząc jednorodny i zrównoważony sposób zagospodarowania terenu. Ewentualne wprowadzenie nośników reklamowych w analizowanym i zastanym kontekście przestrzennym stanowiłoby naruszenie harmonijnej struktury przestrzennej.

15. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt. 3 lit n** Zarządzenia, została przyjęta częściowo w zakresie zmniejszenia udziału powierzchni biologicznie czynnej do minimum 5 % powierzchni działki budowlanej, tj. analogicznie jak dla terenu o symbolu **1U**. W świetle art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. nie ma możliwości określenia maksymalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej wobec czego ustalenie wnioskowanego maksymalnego 1% udziału powierzchni biologicznie czynnej jest sprzeczne z prawem.

16. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 3 lit. o** Zarządzenia, została przyjęta częściowo w zakresie usunięcia nakazu realizacji szpaleru drzew wzdłuż południowo-zachodniej granicy obszaru planu i południowej linii rozgraniczającej terenu o symbolu **3KP** w wyniku przyjęcia w części uwagi dotyczącej zmniejszenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 5%.
    Ze względu na publicznie dostępny charakter terenu i pożądany sposób zagospodarowania, wytworzenie wysokiej jakości przestrzeni stanowiącej przedpole projektowanej i istniejącej zabudowy usługowej odrzuca się uwagę w części dotyczącej zakazu lokalizacji nośników reklamowych. Ustalenia planu nie wykluczają całkowicie

możliwości umieszczania reklam związanych z planowanym zamierzeniem, ponieważ nie zakazują lokalizacji innych rodzajów reklamy.

17. Uwagi, o których mowa w **§ 1 pkt 3 lit.: q, t** Zarządzenia, zostały odrzucone, ponieważ są bezprzedmiotowe. Obszar planu nie obejmuje wyłącznie jednej nieruchomości gruntowej, nieruchomość gruntowa oznaczona w ewidencji gruntów działką ewidencyjną nr 382/13 (której cześć znajduje się w obszarze planu) jest skomunikowana z ul. Edukacji poprzez istniejący wjazd.

18. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 3 lit. v** Zarządzenia, została odrzucona, ponieważ wskaźniki parkingowe określone w projekcie planu zostały ustalone w uzgodnieniu z Miejskim Zarządem Ulic i Mostów, jako zapewniające prawidłową obsługę inwestycji w tym zakresie. Jednocześnie w ślad za wniesioną uwagą skierowano do Wydziału Komunikacji zapytanie w sprawie możliwości obniżenia wskaźników parkingowych ustalonych w projekcie planu. W piśmie z dnia 2 października 2012 r. Wydział Komunikacji wyraził opinię negatywną w zakresie zmiany ww. wskaźników. Uwagę w części zmniejszenia ilości miejsc postojowych dla rowerów odrzuca się ze względu na niewielkie wymagania terenowe dla lokalizacji tych miejsc oraz możliwy sposób ich realizacji jako elementów małej architektury.
    Ponadto w uwadze, błędnie stwierdzono, że obszar objęty planem został zakwalifikowany w jego ustaleniach do *„strefy ścisłego śródmieścia miasta Tychy”.*

19. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt 3 lit. w** Zarządzenia, została odrzucona, ponieważ jest bezprzedmiotowa. Zgodnie z Mapą hydrograficzną (będącą w Wojewódzkim Zasobie Geodezyjnym i Kartograficznym w Katowicach) na obszarze planu wody podziemne występują na głębokości około 5 m pod powierzchnią terenu. Ponadto ustalenia planu dopuszczają również realizację miejsc parkingowych w formie parkingów terenowych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków, co oznacza, że realizacja parkingów podziemnych nie stanowi bezwzględnego nakazu.

20. Uwaga, o której mowa w **§ 1 pkt. 3 lit. x** Zarządzenia, została odrzucona, ponieważ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy, które zostało uchwalone Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm. nie przewiduje w obszarze planu obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (art. 10 ust. 2 pkt 8 u.p.z.p.), a w świetle obowiązujących przepisów ustalenia planu nie mogą naruszać ustaleń tego dokumentu.

21. Odnosząc się do podsumowania zawartego w uwadze, o której mowa w **§ 1 pkt 3** Zarządzenia, należy wskazać że projekt planu, który powstał przy udziale członków Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, posiada wszystkie wymagane prawem uzgodnienia i opinie oraz zawiera ustalenia w zakresie przeznaczeń i kształtowania ładu przestrzennego rozumianego jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.