ZARZĄDZENIE NR 0151/832/10

PREZYDENTA MIASTA TYCHY

z dnia 19 października 2010 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy dla obszaru położonego przy ul. Kardynała S. Wyszyńskiego

Na podstawie art. 30 ust.1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 17 pkt 12 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr. 80, poz 717 z późn. zm)

zarządza się, co następuje:

§ 1

Po rozpatrzeniu uwag do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy dla obszaru położonego przy ul. Kardynała S. Wyszyńskiego, tj.:

1) uwagi wniesionej pismem z dnia 12 października 2010 r. (data wpływu: 12.10.2010 r.) przez Prezesa Zarządu Europejskiej Spółki Rozwoju Komunalnego i Regionalnego DEKOM sp. z o.o. Panią Monikę Dehler – dotyczącej:
   a) zmiany ustaleń w zakresie geometrii dachu na: dach dwuspadowy, symetryczny, o kacie nachylenia max 22^{o}, pokryciu z dachówki betonowej,
   b) zmiany ustaleń w zakresie wysokości zabudowy na: 1 kondygnacja nadziemna, max 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9 m,
   c) dopuszczenia realizacji pojedynczego (samodzielnego) obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży do 1100 m^2,
   d) dopuszczenia umiejscowienia pylonu reklamowego z logo obiektu handlowego o wysokości do max 5 m,
   e) dopuszczenia umiejscowienia prasy do kartonów (zamknięty metalowy kontener) przy budynku usługowym na terenie zewnętrznym;
2) uwagi wniesionej pismem z dnia 6 października 2010 r. (data wpływu: 12.10.2010 r.) przez Państwa Teresę i Benedykta Ślosarczyk, zam. w Tychach przy ul. Paprocańskiej 74 (właścicieli działki nr 1168/32) - dotyczącej:
   a) braku uzasadnienia dla jednego z dwóch powiązań pieszo-rowerowych od ul. Kardynała S. Wyszyńskiego w stronę parku, tj. biegnącego przez środek działki,
   b) brak uzasadnienia dla przeznaczenia prawie połowy działki dla tzw. przestrzeni publicznej,
   c) braku zgody na rezerwę terenu dla urządzenia ciągu pieszo-rowerowego o szerokości wynoszącej minimum 10 m,
   d) braku podstaw do narzucenia powierzchni zabudowy obiektu wynoszącej minimum 600 $m^{2,}$
   e) nieuwzględnienia w proponowanym sposobie zagospodarowania terenu sieci i urządzeń podziemnych infrastruktury technicznej stanowiących kolizję z proponowaną w projekcie planu lokalizacją zabudowy,
   f) przyjętej stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30 % i skutków ekonomicznych,

postanawiam odrzucić w całości uwagi, o których mowa w **pkt. 1** i **2.**

§ 2

W uzasadnieniu odrzucenia uwag, o których mowa w § 1 stwierdzam, że:

ad. § 1 pkt 1 lit. a, b, e,
W ustaleniach planu przyjęta geometria dachu dla budynków realizowanych w obszarze objętym przedmiotowym planem wynika z uwarunkowań otoczenia, gdzie istniejąca zabudowa zarówno mieszkaniowa jak i usługowa, w ukształtowanych już obszarach, charakteryzuje się dachami płaskimi. Podobnie przyjęta wysokość budynków jest wynikiem analizy wysokości zabudowy o podobnych funkcjach w najbliższym otoczeniu. Analizą nie objęto budynku kościoła, stanowiącego dominantę przestrzenną, ze względu na indywidualną formę architektoniczną i gabaryty.

Z uwagi na lokalizację obszaru objętego granicami planu w strukturze miasta oraz jego sąsiedztwo - tj. położenie przy Al. Niepodległości (będącej jednym z głównych wjazdów do miasta od strony wschodniej), w bezpośrednim sąsiedztwie parku oraz obiektu sakralnego – teren ten wymaga szczególnego kształtowania zabudowy i jej otoczenia. Ranga tego obszaru decyduje o specyficznych warunkach jego zainwestowania, to też w projekcie planu wskazano przestrzeń publiczną dla której określono zasady jej kształtowania, a dla planowanej zabudowy stanowiącej obudowę tej przestrzeni ustalono konkretne wymagania. Stąd też wynika zakaz lokalizacji zewnętrznych placów gospodarczych służących do składowania opakowań i odpadów oraz nakaz wbudowania zapleczy gospodarczo-magazynowych w budynek usługowy.

ad. § 1 pkt 1 lit. c
Za niezasadną uznaje się uwagę dotyczącą dopuszczenia realizacji pojedynczego (samodzielnego) obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży do 1100 m^2 ponieważ ustalenia planu nie zakazują lokalizacji takiego obiektu, nakazując jedynie realizację usług handlu w budynku dwukondygnacyjnym oraz wyłącznie w formie punktów handlowych, dla których w projekcie planu ustalono maksymalną powierzchnię jednego punktu jako 10% powierzchni użytkowej całego obiektu usługowego. Łączna powierzchnia sprzedaży tych punktów może wynosić 1100 m^2.

ad. § 1 pkt 1 lit. d
Za niezasadną uznaje się uwagę dotyczącą dopuszczenia umiejscowienia pylonu reklamowego z logo obiektu handlowego o wysokości do max 5 m, ponieważ ustalenia planu nie zakazują lokalizacji wolnostojących elementów z logo firmy, a zakaz dotyczy wyłącznie wolnostojących nośników reklamowych typu „bilbord”.

ad. § 1 pkt 2 lit. a
Proponowane dwa kierunki powiązań pieszo-rowerowych parku z otoczeniem są wynikiem przyjętych w projekcie planu rozwiązań, które zakładają wykształcenie przestrzeni publicznej w rejonie kościoła, parku i projektowanych usług w miejscu koncentracji obiektów usługowych w otoczeniu i w związku z tym intensywniejszego ruchu pieszego.

Wskazanie dwóch lokalizacji zapewniających powiązania z bezpośrednim sąsiedztwem, tj. w części północnej i środkowej obszaru objętego granicami planu uzasadniają istniejące już ciągi piesze oraz wejścia do parku wyznaczone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego Park Łabędzi. W projekcie planu ciągi pieszo-rowerowe z założenia wyznaczają granice przestrzeni publicznej kształtowanej w formie placu z elementami małej architektury i zielenią urządzoną. Ciąg pieszo-rowerowy na osi wejścia do parku, równoległej do Al. Niepodległości, projektowany po południowej stronie przestrzeni publicznej wykształcony jest jako przestrzenna kontynuacja ciągu komunikacyjnego zlokalizowanego po drugiej stronie ul. Kardynała S. Wyszyńskiego. Jednocześnie obsługiwać może usługi w zabudowie usługowej, którą ustalenia planu dopuszczają w południowej części terenu.

ad. § 1 pkt 2 lit. b
Przyjęta powierzchnia terenu przewidziana do zagospodarowania jako przestrzeń publiczna zdeterminowana jest lokalizacją wejść do Parku Łabędzi wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sporządzonym dla terenu parku. Wynika również z możliwości racjonalnego zagospodarowania tej przestrzeni, w tym zarówno dla potrzeb „codziennego użytkownika" jak i w przypadku organizacji imprez plenerowych typu: kiermasz, festyn, wystawa itp., biorąc pod uwagę wielkość strefy dopuszczonej lokalizacji miejsc postojowych wyznaczonej w granicach przestrzeni publicznej.
Miejsce lokalizacji tej przestrzeni wynika również z jednej strony z zachowania dystansu nowej zabudowy usługowej od istniejącego założenia sakralnego, z drugiej strony z wykształcenia - poprzez dopuszczenie lokalizacji zabudowy wyłącznie w południowej części terenu – dodatkowej pierzei stanowiącej (obok już istniejących w formie zieleni wysokiej parku i budynku kościoła) zamknięcie placu od strony południowej w celu wytworzenia kameralnego, przyjaznego klimatu tego miejsca z dystansem od głównego skrzyżowania ruchliwych arterii komunikacyjnych.

ad. § 1 pkt 2 lit. c
Zapis ustaleń projektu planu został błędnie zinterpretowany przez składających uwagę ponieważ zapisy plany wskazują na konieczność rezerwy pasa terenu przeznaczonego na urządzenie ciągu pieszo-rowerowego pomiędzy strefami dopuszczonej lokalizacji miejsc postojowych o szerokości minimum 10 m, a nie nakazuje realizacji ciągu pieszo-rowerowego o takiej szerokości na całej jego długości. Ustalone minimum stanowić ma dystans pomiędzy parkingami - o ile parking taki będzie realizowany – w celu atrakcyjnego zagospodarowania przejść pieszo-rowerowych stanowiących wejście w przestrzeń publiczną i dojście do parku. W tym pasie na długości strefy miejsc postojowych wskazane jest urządzenie terenu nie tylko poprzez wydzielenie ścieżki pieszo-rowerowej, ale zagospodarowanie zakomponowaną zielenią, elementami małej architektury czy realizację oświetlenia.

ad. § 1 pkt 2 lit. d
Przyjęta w projekcie planu minimalna powierzchnia zabudowy dla jednego budynku wynosząca 600 m^2 wynika z analizy otoczenia, gdzie powierzchnia zabudowy obiektów o funkcjach podobnych do dopuszczonych w obszarze planu to minimum 639 m^2, a ustalenia planu nie wykluczają możliwości realizacji więcej niż jednego budynku. Plan miejscowy zgodnie z obowiązującymi przepisami określa zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a jednym z elementów są ustalane parametry i wskaźniki w zakresie kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanej zabudowy. Regulacje planu dotyczące formowania zabudowy mają na celu harmonijne wkomponowanie nowoprojektowanych obiektów w istniejącą tkankę o ukształtowanym charakterze, tak aby nowe realizowane elementy struktury przestrzennej nie stanowiły elementów dysharmonizujących.

W projekcie planu ustalono wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających, która wynosi maksimum 35%. Wyznaczono również nieprzekraczalną linię zabudowy. Wynika z tego, że w tym obszarze może być zrealizowany obiekt lub obiekty o powierzchni zabudowy większej niż 600 m^2, jednak przy zachowaniu: podanego ww. wskaźnika, lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym nieprzekraczającymi liniami zabudowy i przy uwzględnieniu innych ustaleń planu.

ad. § 1 pkt 2 lit. e
Za niezasadną uznaje się uwagę dotyczącą nieuwzględnienia, w proponowanym w projekcie planu sposobie zagospodarowania terenu, sieci i urządzeń podziemnych infrastruktury technicznej. W projekcie rysunku planu zostały one wprowadzone jako oznaczenia informacyjne, a ustalenia planu w zakresie przyjętych parametrów i wskaźników są realne i umożliwiają realizację zabudowy zarówno przy uwzględnieniu istniejących ww. uwarunkowań, jak i dopuszczają korektę przebiegu i możliwość przełożenia sieci.

ad. § 1 pkt 2 lit. f
Za niezasadną uznaje się uwagę dotyczącą stawki procentowej na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz uwagę dotyczącą postępowania w przypadku spadku wartości nieruchomości.

Określenie ww. stawki pobieranej jednorazowo w przypadku zbycia nieruchomości przez właściciela w okresie do pięciu lat po uchwaleniu planu miejscowego jest obowiązkowe, zgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustawa przewiduje również wypłatę odszkodowań właścicielowi w przypadku obniżenia wartości nieruchomości na skutek ustaleń planu. W obu przypadkach podstawą do działań są operaty szacunkowe.

§ 3

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