

ZARZĄDZENIE NR 0151/18/10
PREZYDENTA MIASTA TYCHY
z dnia 21 grudnia 2010 r.

**w sprawie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej i Dzwonkowej w Tychach**

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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr. 80, poz 717 z późn. zm)

zarządza się, co następuje:

§ 1

Po rozpatrzeniu uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej i Dzwonkowej w Tychach, tj.:

- 1) uwagi - złożonej pismem z dnia 17 listopada 2010 r. (data wpływu: 18.11.2010 r.) przez Państwa Jadwigę i Józefa Skrzypczak (właścicieli działki nr 1386/69), zam. przy ul. Dzwonkowej 101 w Tychach – dotyczącej braku zgody na przyjętą w projekcie planu szerokość linii rozgraniczających ul. Dzwonkowej, co spowoduje:
 - a) zmniejszenie powierzchni działki - poprzez zabranie pasa terenu o szerokości 2 m na całej długości działki od strony zachodniej oraz terenu pod narożne ścięcie pasa drogowego na zakręcie ul. Dzwonkowej – czyniąc działkę nieużyteczną dla przyszłych planów rozbudowy i modernizacji istniejącego budynku oraz zmniejszając jej wartość;
 - b) zwiększenie natężenia ruchu, hałasu i wstrząsów, co spowoduje uciążliwości z uwagi na odległość budynku od jezdni od strony południowej i zachodniej oraz ograniczy komfort życia;
- 2) uwagi - złożonej pismem z dnia 22 listopada 2010 r. (data wpływu: 24.11.2010 r.) przez Panią Joannę Rothkegel, zam. przy ul. Dzwonkowej 109 w Tychach (właścicielkę działek nr 2689/64, 2690/64, 2691/64) oraz Pana Stanisława Kroczeck, zam. przy ul. Dzwonkowej nr 103 w Tychach (właściciela działki nr 954/69 – po podziale działka nr 1387/69) - dotyczącej braku zgody na projektowaną w projekcie planu drogę dojazdową oznaczoną symbolem 10KDD o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, co spowoduje:
 - a) zmniejszenie powierzchni działek nr 2689/64, 2690/64, 2691/64 (również poprzez budowę drogi oznaczonej symbolem 9KDL), co niweczy w znacznym stopniu plany inwestycyjne właściciela;
 - b) obciążenie właścicieli kosztami budowy publicznej infrastruktury, w myśl art. 144 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
 - c) oddziaływanie na prawo własności właściciela działki nr 954/69, gdyż działka zostanie na skutek budowy drogi podzielona w sposób niesymetryczny i nieproporcjonalny, jak również spowoduje straty wynikające z wydzielenia gruntu -

o powierzchni równej dwóm działkom wielkości 1000 m² każda - pod drogę oznaczoną symbolem 10 KDD oraz obniżenie wartości gruntu w przypadku zbycia terenu potencjalnemu deweloperowi - np. pod budowę osiedla domków jednorodzinnych - który w zaistniałej sytuacji będzie zobligowany do wytyczenia drogi prywatnej według własnego uznania;

- 3) uwagi - złożonej pismem z dnia 26 listopada 2010 r. (data wpływu: 30.11.2010 r.) przez Pana Alojzego Liszka, zam. przy ul. Dzwonkowej 79 w Tychach (właściciela działki nr 1615/71) – dotyczącej braku zgody na projektowaną drogę od ul. Dzwonkowej do ul. Beskidzkiej, co spowoduje zmniejszenie areалу powierzchni gruntu rolnego stanowiącego jedyne źródło utrzymania;
- 4) uwagi - złożonej pismem z dnia 1 grudnia 2010 r. (data wpływu: 1.12.2010 r.) przez Pana Sylwestra Bogackiego, zam. przy ul. Dzwonkowej 100 w Tychach (właściciela działki nr 1147/85) – dotyczącej uwzględnienia w projekcie wyjazdu z działki nr 1858/88 (zlokalizowanej poza obszarem objętym projektem planu) poprzez działkę nr 1147/85 stanowiącą drogę dojazdową;
- 5) uwagi - złożonej pismem z dnia 2 grudnia 2010 r. (data wpływu: 7.12.2010 r.) przez Panią Irenę Bablok, zam. przy ul. Kościuszki 23 w Tychach (właścicielkę działki nr 2245/64) – dotyczącej braku zgody na „zabranie pasa ziemi na drogę z działki nr 2245/64”;

postanawiam:

- przyjąć w części uwagę, o której mowa w **pkt. 1** (dotyczącą działki już zainwestowanej), poprzez dokonanie korekty w projekcie planu polegającej na: przesunięciu linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem **8KDL** do ogrodzenia działki 1386/69 od strony zachodniej z pozostawieniem narożnego ścięcia tych linii z uwagi na warunki bezpieczeństwa ruchu oraz dokonaniu zmiany nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku projektu planu w dostosowaniu do skorygowanej linii rozgraniczającej ww. drogi;
- odrzucić uwagi, o których mowa w **pkt. 2, 3, 4 i 5**.

§ 2

W uzasadnieniu dla uwag odrzuconych, tj. o których mowa w **§ 1 pkt. 2, 3, 4 i 5** stwierdzam, że:

ad. § 1 pkt 1

Uwaga o której mowa w § 1 pkt 1 - podlega odrzuceniu w części odnoszącej się do narożnego ścięcia pasa drogowego, ze względu na konieczność zapewnienia odpowiednich warunków bezpieczeństwa ruchu na ul. Dzwonkowej (np. kąty widoczności na skrzyżowaniu, odpowiedni promień skrętu). Niemniej jednak przesunięcie linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem **8KDL** do granic ogrodzenia działki nr 1386/69 spowoduje niewielką korektę narożnego ścięcia pasa drogowego na korzyść wnoszących uwagę.

ad. § 1 pkt 2

Projektowana droga publiczna oznaczona symbolem **10KDD** stanowi jeden z elementów publicznego (tj. realizowanego na koszt gminy) układu komunikacyjnego w obszarze objętym granicami planu, zapewniając optymalną obsługę działek istniejących, jak również działek budowlanych powstałych na skutek nowych wydziełów geodezyjnych. Niezależnie od powyższego systemu dróg publicznych wyznaczonych na rysunku planu obsługę komunikacyjną obszaru stanowić będą dojazdy wewnętrzne realizowane przez inwestorów na własny koszt. Z uwagi na spodziewane procesy inwestycyjne, bezpieczeństwo użytkowników i przewidziane funkcje terenu planowany układ dróg jest optymalny, gdyż daje możliwość równomiernego i płynnego rozłożenia ruchu generowanego przez urbanizujące się tereny. Ponadto:

- a) Zmniejszenie powierzchni działek nr 2689/64, 2690/64, 2691/64 na skutek wydzielenia części tych działek pod drogi oznaczone symbolami **9KDL** i **10KDD** nie spowoduje braku możliwości ich zainwestowania. Działki te tworzą kompleks o powierzchni 1990 m² (tj. pas gruntu o szerokości ok. 21 m i długości ok. 96 m), co kwalifikuje go do zabudowy zgodnie z przeznaczeniem i na zasadach ustalonych w projekcie planu. Większość terenu w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem **10KDL** na długości ww. działek przebiega po gruntach sąsiednich, w tym należących do gminy. Ponadto w obowiązującym dla tego terenu planie, przyjętym Uchwałą Rady Miasta z dnia 24 maja 2005r., przez kompleks ten (obecnie działkę nr 2690/64) przebiegała projektowana droga dojazdowa rozdzielając go na dwie części. Dokonane w sporządzanym projekcie zmiany obowiązującego planu umożliwiają wykorzystanie działek w całości pod jedną inwestycję lub ewentualny podział terenu zapewniając obsługę komunikacyjną w każdym z wariantów.
- b) Skutkiem „uruchomienia” nowych terenów inwestycyjnych na mocy ustaleń planu jest również budowa infrastruktury technicznej niezbędnej dla obsługi nowej zabudowy. Aby zminimalizować ingerencję w tereny przeznaczone pod zainwestowanie lokalizację głównych sieci infrastruktury technicznej przewiduje się w obrębie linii rozgraniczających dróg, natomiast ich realizacja stanowi zadanie własne gminy.
- c) Projektowany przebieg drogi o symbolu **10KDL** wydziela z działki nr 954/69 w północnej jej części pas terenu o szerokości ok. 33 m umożliwiając jego racjonalny podział na działki budowlane - np. 4 działki w pierwszej linii zabudowy z zapewnionymi wjazdami od ww. drogi publicznej. Droga ta może obsłużyć wydzielane na podobnych zasadach działki po południowej jej stronie. Pozostała część działki po realizacji układu dojazdów wewnętrznych ma możliwość również dogodnego podziału, wobec czego zarzucony w treści wniesionej do projektu planu uwagi niesymetryczny i nieproporcjonalny podział nieruchomości uznaje się za niezasadny oraz za nie wpływający na możliwość prawidłowego podziału i zagospodarowania nieruchomości.
- Pod przedmiotową drogę z działki o nr 954/69 wydziela się w projekcie planu teren o powierzchni ok. 1300 m² (innej niż podano w treści wniesionej uwagi: „o powierzchni równej dwóm działkom wielkości 1000 m² każda” czyli 2000 m²), a wartość gruntu na skutek ustaleń planu (zabudowa mieszkaniowa z zapewnioną obsługą komunikacyjną z dróg publicznych) generalnie wzrośnie w stosunku do istniejącego użytkowania terenu (tereny rolne).

ad. § 1 pkt 3

Projektowana droga oznaczona symbolem **9KDL** stanowi element docelowego systemu komunikacyjnego w tym rejonie dzielnicy, który zapewni prawidłową obsługę terenów rozwojowych. Droga ta stanowi łącznik pomiędzy istniejącym (ul. Dzwonkowa) i projektowanym układem dróg.

Do czasu jej realizacji teren może być wykorzystywany zgodnie z dotychczasowym sposobem użytkowania.

Projektowane nowe drogi stanowią alternatywę obsługi terenów rozwojowych oraz powodują równomierne i płynne rozłożenie ruchu generowanego przez urbanizujące się tereny na sieć drogową.

ad. § 1 pkt 4

W granicach obszaru objętego projektem przedmiotowego planu zlokalizowany jest jedynie niewielki fragment działki nr 1147/85 stanowiącej dojazd do posesji (działka nr 1858/88) położonej poza obszarem planu. Fragment ten znajduje się w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem **8KDL** pokrywających się z granicą obszaru objętego planem. Ustalenia projektu planu nie ograniczają możliwości podłączeń dróg istniejących czy projektowanych poza jego granicami do układu komunikacyjnego zlokalizowanego w jego granicach. Podłączenia te muszą natomiast spełniać warunki wynikające z obowiązujących przepisów w zakresie dróg publicznych. Do czasu rozbudowy drogi oznaczonej symbolem **8KDL** do parametrów ustalonych w projekcie planu istnieje

możliwość obsługi komunikacyjnej nieruchomości na dotychczasowych warunkach. Szczegółowe rozstrzygnięcia w tym zakresie będą możliwe na późniejszym etapie, w oparciu o przyjęte rozwiązania projektu budowlanego.

ad. § 1 pkt 5

Zgodnie z rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu na działce nr 2245/64 nie planuje się przebiegu żadnej drogi (podobnie jak w planie podlegającym zmianie), w związku z czym uwagę uznaje się za bezzasadną. Niezależnie od powyższego przyjęty w projekcie planu układ komunikacyjny jest niezbędny dla prawidłowej obsługi w tym zakresie obszaru objętego jego granicami i uwzględnia istniejące uwarunkowania.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.