

**Prezydent Miasta  
Tychy**

## **OBWIESZCZENIE**

**o przyjęciu przez Radę Miasta Tychy Uchwały Nr 0150/XXXVI/834/09  
z dnia 26 listopada 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego  
Park Suble I i II w Tychach**

Na podstawie art. 43 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz.U. Nr 199, poz. 1227), informuję o przyjęciu przez Radę Miasta Tychy uchwałą Nr 0150/XXXVI/834/09 z dnia 26 listopada 2009 r. dokumentu pn. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego Park Suble I i II w Tychach”.

Z treścią ww. dokumentu, uzasadnieniem o którym mowa w art. 42 pkt 2 oraz podsumowaniem, o którym mowa w art. 55 ust. 3 przywołanej ustawy, zapoznać się można w Wydziale Architektury Urzędu Miasta Tychy. Treść ww. dokumentu opublikowana jest również na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Tychy.

z up. Prezydenta Miasta  
Zastępca Prezydenta  
ds. Gospodarki Przestrzennej  
/-/ dr Michał Gramatyka

**Prezydent Miasta  
Tychy**

## **UZASADNIENIE**

**do dokumentu pn. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego Park Suble I i II w Tychach”, przyjętego Uchwałą Nr 0150/XXXVI/834/09 Rady Miasta Tychy z dnia 26 listopada 2009 r.**

sporządzone na podstawie z art. 42 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz.U. Nr 199, poz. 1227)

### **1. Informacja o udziale społeczeństwa w postępowaniu**

Udział społeczeństwa w opracowaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego Park Suble I i II w Tychach”, przyjętego Uchwałą Nr 0150/XXXVI/834/09 Rady Miasta Tychy z dnia 26 listopada 2009 r. zapewniony został poprzez:

- a) możliwość składania wniosków do sporządzanego dokumentu, którą zagwarantowano poprzez wymagane przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podanie do publicznego wglądu ogłoszenia i obwieszczenia Prezydenta Miasta Tychy o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowego planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko wraz z informacją o możliwości składania wniosków do planu w wyznaczonym, zgodnie z przepisami, terminie ich składania.  
Ogłoszenie o przystąpieniu do planu ukazało się w prasie miejscowej „Dziennik Zachodni” Nr 41 z dnia 12 października 2007 r., obwieszczenie zamieszczono na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Tychy w dniach od 12 października 2007 r. do 19 listopada 2007 r. oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Tychy.
- b) zapewnienie możliwości zapoznania się z projektem przedmiotowego planu i prognozą oddziaływania na środowisko poprzez: wyłożenie tych dokumentów do publicznego wglądu, przeprowadzenie dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami, jak również umożliwienie składania uwag do opracowanego projektu dokumentu i podanie do publicznej wiadomości informacji na ten temat - poprzez ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Tychy, w których określono terminy ww. działań - zgodnie z obowiązującymi przepisami.  
Ogłoszenie ukazało się w prasie miejscowej „Twoje Tychy” Nr 38/96 z dnia 22 września 2009 r., obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Tychy w dniach od 21 września 2009 r. do 10 listopada 2009 r. oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Tychy.

### **2. Informacja o sposobie uwzględnienia uwag i wniosków zgłaszanych w związku z udziałem społeczeństwa**

W postępowaniu związanym ze sporządzaniem dokumentu pn. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego Park Suble I i II w Tychach”, w którym zapewniony został udział społeczeństwa, do przedmiotowego projektu planu nie wpłynęły żadne wnioski będące wynikiem działań, o których mowa w pkt. 1lit. a, natomiast w wyznaczonym terminie złożono dwie uwagi w wyniku działań, o których mowa w pkt. 1lit. b. Jedna z nich dotycząca umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej została odrzucona ze względu na niezgodność z ustaleniami „Studium ...”, które na działkach objętych uwagą przewiduje „tereny zieleni urządzonej”. Druga uwaga dotycząca wykreślenia z tekstu planu zakazu hodowli ryb w stawach zlokalizowanych w parku została uwzględniona poprzez wprowadzenie zapisu dopuszczającego prowadzenie gospodarki hodowlanej opartej na wydajności naturalnej, zgodnie z dotychczasowym sposobem użytkowania stawów.

Zgodnie z powyższym wymogi ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 199, poz. 1227) w procedurze sporządzania projektu planu zostały spełnione.

z up. Prezydenta Miasta  
Zastępca Prezydenta  
ds. Gospodarki Przestrzennej  
/-/ dr Michał Gramatyka

**Prezydent Miasta  
Tychy**

## **PODSUMOWANIE**

**do dokumentu pn. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego Park Suble I i II w Tychach” przyjętego Uchwałą Nr 0150/XXXVI/834/09 Rady Miasta Tychy z dnia 26 listopada 2009 r.**

sporządzone na podstawie z art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz.U. Nr 199, poz. 1227)

### **1. Uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych.**

W trakcie sporządzania dokumentu pn. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego Park Suble I i II w Tychach” nie przedstawiono rozwiązań alternatywnych w stosunku do rozwiązań zawartych w planie. Generalnie przyjęte rozwiązania, dla większości terenu objętego granicami planu, sankcjonują stan istniejący z uwzględnieniem ustaleń zawartych w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”. Dają również możliwość „uruchomienia” nowych terenów dla zabudowy jednorodzinnej przy jednoczesnym zabezpieczeniu terenu dla codziennej rekreacji i wypoczynku mieszkańcom istniejącej sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej, zarówno wielorodzinnej jak i jednorodzinnej.

Zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko przyjęte rozwiązania planu nie będą znacząco oddziaływać na środowisko, a mogące wystąpić oddziaływania będą mieć zasięg lokalny, właściwie ograniczony do samego terenu objętego planem. W dokumencie tym uznano, że poszczególne zapisy planu są optymalne dla lokalnego środowiska przyrodniczego i społecznego, dając możliwość dalszego rozwoju miasta Tychy w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju, w związku z czym przyjmuje się, że wybrany wariant jest jednocześnie **wariantem najbardziej korzystnym** dla lokalnego środowiska.

W prognozie oddziaływania na środowisko dokonano analizy ewentualnych możliwych rozwiązań alternatywnych mając na uwadze zakres i cel projektowanego dokumentu. Za jeden z wariantów uznano, tzw. **wariant zerowy** czyli brak realizacji ustaleń projektowanego dokumentu. Zakładając, że granicami planu objęto niewielki obszar, a plan w swoich podstawowych zapisach generalnie zachowuje stan istniejący (chroniąc teren parku i tylko na niewielkim terenie zmieniając obecne zagospodarowanie i użytkowanie przeznaczając go pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna), brak uchwalonego planu może doprowadzić do zagospodarowania terenu w sposób ingerujący w tereny rekreacyjno – wypoczynkowe sukcesywnie zawężać ich powierzchnię.

Inny wariant to tzw. **wariant lokalizacyjny** polegający na wybraniu optymalnej lokalizacji dla terenów ZP, WS, MN i KDZ. Z uwagi jednak na cel dla którego przystąpiono do sporządzania planu i przyjęte granice planu, lokalizacja ww. terenów jest jak najbardziej optymalna, gdyż

z jednej strony wykorzystuje się wolną nieużytkowaną przestrzeń, a z drugiej strony kontynuuje funkcję występującą w otoczeniu.

Według prognozy kolejny ewentualny wariant, który mógłby być poddany analizie to tzw. **wariant technologiczny**, który jednak nie był rozpatrywany ze względu na charakter planu, gdyż szczegółowe rozwiązania mogą zostać określone dopiero na etapie przygotowania poszczególnych projektów do realizacji, szczególnie dla terenów MN.

## **2. Informacje o sposobie i zakresie uwzględnienia w dokumencie ustaleń zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko.**

W prognozie oddziaływania na środowisko zalecono uwzględnienie następujących rozwiązań mających na celu kompensację przyrodniczą, zapobieganie, ograniczenie lub negatywnych oddziaływań na środowisko. Należy więc:

- uwzględniać walory przyrodnicze terenu podczas prowadzenia prac, w tym w zakresie utrzymania i pielęgnacji terenów zieleni miejskiej (zakaz usuwania roślinności nadwodnej w ustalonych w planie proporcjach, zalecenie wprowadzenia nasadzeń w zakresie wskazanym w planie),
- prowadzić nasadzenia kompensacyjne zieleni, a szczególnie gdy prace spowodują wycinkę zieleni (szczególnie w zakresie realizacji miejsc parkingowych),
- uwzględniać ochronę krajobrazu podczas prac projektowych, szczególnie dla terenów zabudowy mieszkaniowej,
- zachować powiązania wodne pomiędzy stawami,
- stosować urządzenia oczyszczające wody deszczowe przed wylotem kanalizacji deszczowej do stawów,
- ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do kanalizacji miejskiej,
- gospodarkę odpadami prowadzić zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami dla miasta Tychy,
- nie wprowadzać elementów szpecących krajobraz (linie napowietrzne, maszty telefonii komórkowej, elementy reklamowe),
- przestrzegać dotrzymania standardów jakości środowiska w zakresie akustycznym na terenach podlegających ochronie,
- dobrze i poprawnie organizować prace budowlane i zaplecze budowy, w tym skrócenie czasu budowy do niezbędnego minimum,
- obowiązkowo spełniać standardy emisyjne w noworealizowanych inwestycjach (bezwzględne przestrzeganie wymogów prawa).

W prognozie oddziaływania na środowisko stwierdzono również, że powyższe wskazania znajdują odzwierciedlenie w zapisach projektu planu w ramach dopuszczalnych przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a przy realizacji zapisów projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego Park Suble I i II w Tychach” z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych nie widzi się zagrożeń dla środowiska jako całości (ekosystem miejski), czy dla poszczególnych jego komponentów.

Wskazano ponadto przyjęcie ustaleń i rozwiązań zapisanych w projekcie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego Park Suble I i II w Tychach”.

Realizacja zapisów planu będzie miała znaczący wpływ (pozytywny) przede wszystkim w zakresie oddziaływania na krajobraz wprowadzając zapisy mające na celu uporządkowanie zagospodarowania z ustaleniem dopuszczalnych parametrów. W nieznacznym stopniu pozytywne oddziaływanie widoczne będzie w zakresie ochrony środowiska wodnego poprzez ograniczenie ilości nieczyszczonych ścieków wprowadzanych do środowiska. Dotyczy to zarówno ścieków sanitarnych poprzez nakaz włączenia do kanalizacji jak i deszczowych poprzez nakaz stosowania urządzeń oczyszczających przed wprowadzeniem do stawów. Negatywne oddziaływanie może wystąpić z terenu oznaczonego symbolem KDZ (tereny komunikacji) w zakresie uciążliwości akustycznej. Pozostałe oddziaływanie, nawet w zakresie tak lokalnym zarówno dla terenów objętych granicami planu, jak i ich otoczenia, będzie nieznaczące, mało odczuwalne w znaczeniu pozytywnym, czy negatywnym.

W prognozie określono istotne elementy stanu środowiska, które mogą być objęte (pozytywnym i negatywnym) oddziaływaniem zapisów projektu planu. Są to:

- wody powierzchniowe - zanieczyszczone (plan zakłada rozwój kanalizacji sanitarnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, a tym samym eliminację wprowadzania do wód powierzchniowych nieczyszczonych ścieków; plan zakłada montaż urządzeń oczyszczających na wylotach kanalizacji deszczowej przed wprowadzeniem wód opadowych do stawów);
- powietrze atmosferyczne - przekroczenia standardów dla PM10 b-a-p i O3 (plan wskazuje na wyeliminowanie węgla jako dopuszczalnego paliwa w indywidualnych systemach grzewczych);
- krajobraz - wolne niezagospodarowane powierzchnie (plan przewiduje obecnie nieużytkowany teren pod budownictwo mieszkaniowe i teren parku dla gier i zabaw, co w konsekwencji powinno doprowadzić do harmonii w przestrzeni i podniesienia wartości estetyczno-widokowych, tym bardziej że zakłada się zakaz lokalizacji sieci napowietrznych czy masztów telefonii komórkowej, jako elementów zdecydowanie negatywnych w estetyce krajobrazu);
- klimat akustyczny (w planie wprowadzone zostały dopuszczalne poziomy hałasu dla potrzeb ochrony terenów ZP - tereny zieleni, WS- tereny wód śródlądowych i MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej);
- środowisko przyrodnicze - typowo miejskie, parkowe wraz z roślinnością nadwodną (plan wskazuje na zachowanie szuwarów w linii brzegowej oraz zezwala na wprowadzenie dodatkowych nasadzeń).

W granicach obszarów objętych planem zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko nie przewiduje się znaczącego negatywnego wpływu na środowisko przyrodnicze i społeczne, wpływ taki nie ujawni się również w granicach miasta jak i poza jego granicami.

### **3. Informacje o sposobie i zakresie uwzględnienia w dokumencie opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego Park Suble I i II w Tychach wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przekazany zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów do zaopiniowania przez:

- 1) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska - uzyskując pozytywną opinię (pismo znak: RDOS-24-WOOS/7041/809/09/rk z dnia 14.10.2009 r.);
- 2) Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego - uzyskując pozytywną opinię (pismo znak: 17/NS/ZNS.522-87/931/09 z dnia 08.09.2009r.).

#### **4. Informacje o sposobie i zakresie uwzględnienia w dokumencie zgłoszonych wniosków i uwag.**

Prezydent Miasta Tychy zawiadomił o:

- 1) przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu oraz o możliwości składania wniosków do planu w wyznaczonym terminie (ogłoszenie zamieszczono w prasie „Dziennik Zachodni” Nr 41 z dnia 12 października 2007 r., obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Tychy w dniach od 12 października 2007 r. do 19 listopada 2007 r. oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Tychy).

W wyznaczonym terminie do przedmiotowego planu nie złożono żadnych wniosków.

- 2) wyłożeniu do publicznego wglądu projektu przedmiotowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko od 29 września 2009 r. do 27 października 2009 r. oraz o możliwości wnoszenia uwag do projektu planu w wyznaczonym terminie, (ogłoszenie zamieszczono w prasie miejscowej „Twoje Tychy” Nr 38/96 z dnia 22 września 2009 r., obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Tychy w dniach od 21 września 2009 r. do 10 listopada 2009 r. oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Tychy).

W wyznaczonym terminie do przedmiotowego planu złożono dwie uwagi. Jedna z nich dotycząca umożliwienia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej została odrzucona ze względu na niezgodność z ustaleniami „Studium ...”, które na tym terenie przewiduje „tereny zieleni urządzonej”, natomiast druga uwaga dotycząca dopuszczenia w stawach parku działalności prowadzonej w stanie istniejącym polegającej na hodowli ryb opartej na wydajności naturalnej została uwzględniona.

#### **5. Wyniki postępowania dotyczącego trans granicznego oddziaływania na środowisko.**

Na obszarze objętym przedmiotowym planem nie występuje transgraniczne oddziaływanie na środowisko, w związku z czym, nie zaszła potrzeba przeprowadzenia postępowania w tym zakresie.

#### **6. Propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzenia monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu.**

Analiza skutków realizacji ustaleń planu będzie możliwa dzięki optymalnie wybranym wskaźnikom, mającym posłużyć do monitorowania kierunków zmian i skutków dla środowiska wynikających z realizacji zaplanowanych działań.

W zakresie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego monitoring może obejmować analizę ilości wydanych pozwoleń na budowę od chwili uchwalenia planu. Oceny wpływu zapisów planu w odniesieniu do aspektów środowiskowych dokonać będzie można w oparciu o takie wskaźniki jak:

- dla terenów zieleni urządzonej (park) o symbolach 1ZP, 2ZP:
  - zagospodarowana powierzchnia - m<sup>2</sup>,
  - ilość obiektów sportowych - szt.,
  - inwentaryzacja zieleni - szt. zieleni wysokiej, m<sup>2</sup> powierzchni krzewów,
- dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych (stawy) o symbolach 3WS, 4WS:
  - powierzchnia wód - m<sup>2</sup>,
  - powierzchnia zarośli nadwodnych - m<sup>2</sup>,
- dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług podstawowych o symbolu 5MN:
  - ilość wybudowanych domów - szt.,
  - powierzchnia zabudowy działki - m<sup>2</sup>,
  - ilość podłączeń do kanalizacji sanitarnej - szt.,
  - system ogrzewania - rodzaj,
- dla terenu komunikacji (drogi publiczne) o symbolu 6KDZ:
  - długość zmodernizowanych dróg - m,
  - długość wybudowanych i/lub zmodernizowanych chodników, ścieżek rowerowych - m,
  - ilość miejsc parkingowych - szt.,

Wskaźniki powyższe mogą być modyfikowane i zmienione w zależności od osiągniętych rezultatów i możliwości pozyskania danych wynikowych.

Ponieważ analizowany dokument ma znaczenie bardzo lokalne, nie można go jednoznacznie powiązać ze wskaźnikami jakości środowiska mierzalnymi w ramach monitoringu środowiska prowadzonego przez WIOŚ. Niemniej jednak, można próbować dokonać takiej oceny w zakresie:

- badań jakości wód w stawach, w tym jakość wód na wylotach do stawów,
- badań jakości powietrza atmosferycznego,
- badania stanu akustycznego na terenach podlegających ochronie akustycznej,
- inwentaryzacja zieleni na obszarze objętym planem.

z up. Prezydenta Miasta  
Zastępca Prezydenta  
ds. Gospodarki Przestrzennej  
/-/ dr Michał Gramatyka