PODSUMOWANIE

do dokumentu pn. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Barona, Budowlanych i Begonii oraz linią kolejową w Tychach" przyjętego Uchwałą Nr XLV/921/14 z dnia 25 września 2014 r.,

sporządzone na podstawie 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. 2013, poz. 1235 z późn. zm.).

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

W trakcie opracowywania projektu planu miejscowego nie przedstawiono rozwiązań alternatywnych w stosunku do ustaleń zawartych w uchwalonym dokumencie ze względu na zasady sporządzania oraz obowiązkowy zakres planu, określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012 poz. 647 z późn. zm.) oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).
Różnice pomiędzy ustaleniami uchwalonego planu miejscowego, a ustaleniami projektu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 29 kwietnia 2014 r. do 28 maja 2014 r. oraz od 22 lipca 2014 r. do 20 sierpnia 2014 r. wynikają z rozpatrzenia wniesionych uwag.

Ze względu na powyższe oraz fakt, że ustalenia planu wynikają w dużym stopniu z istniejącego zagospodarowania terenu nie zaproponowano rozwiązań alternatywnych w stosunku do rozwiązań przyjętych w planie.
Mając na uwadze uwarunkowania środowiskowe oraz usytuowanie obszaru planu praktycznie w centrum miasta, zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko przyjęte rozwiązania są optymalne zarówno dla środowiska jak i dla mieszkających tam ludzi.
Ustalenia projektu planu nie wprowadzają na przedmiotowy obszar elementów wyjątkowo uciążliwych dla środowiska, stanowić będą usankcjonowanie istniejących form zagospodarowania i mają na celu uporządkowanie poszczególnych funkcji terenu.
W prognozie stwierdzono, że dla przedmiotowego obszaru miasta nie ma potrzeby wyznaczania innych rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań – zapisy planu w tym względzie wydają się być wystarczające, a oddziaływania wynikające z realizacji ustaleń planu zaznaczą się jako uporządkowanie dostępnej przestrzeni i oszczędne nią gospodarowanie.

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

W planie miejscowym uwzględniono ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, dlatego posiadają one bezpośrednie lub pośrednie odzwierciedlenie w postaci przepisów dokumentu, w szczególności dotyczących ochrony środowiska, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz ochrony i kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

Zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko zapisy projektu planu stanowią najbardziej optymalną formę zagospodarowania dla analizowanego obszaru miasta – jako kontynuacja obecnego sposobu zagospodarowania i użytkowania w nawiązaniu do już wprowadzonych

funkcji. Nie widzi się przeciwwskazań do realizacji zakładanych planem funkcji ściśle według ustaleń analizowanego projektu planu oraz według przepisów szczególnych (jak np. Prawo wodne, czy ustawa o ochronie przyrody, Prawo ochrony środowiska), których regulacji nie wpisuje się do mpzp. Nie przewiduje się znacząco negatywnego wpływu na środowisko przyrodnicze - projekt planu zachowuje najcenniejsze elementy lokalnego środowiska.
Uwzględnienie zapisów planu pozwoli uchronić środowisko przed degradacją, wyeliminuje wprowadzenie funkcji nieodpowiednich czy uciążliwych dla środowiska.
Projekt miejscowego planu ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zapisy te zostały szczegółowo ujęte w tekście projektu mpzp.

W zakresie zapobiegania oraz ograniczania negatywnego oddziaływania poszczególnych terenów wyznaczonych w planie na środowisko, które stanowić może skutek realizacji dokumentu, wprowadzono poniżej przedstawione regulacje.

Ustalenia prognozy, które stanowić mogą przedmiot regulacji dokumentu	**Ustalenia planu miejscowego**
Ochrona różnorodności biologicznej, siedlisk przyrodniczych, a także minimalizowanie wpływu na rośliny i zwierzęta:	- ustalenie wskaźnika minimalnej wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki, który szczegółowo określonego dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie, z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z istniejącego sposobu zainwestowania (UM – 5%-30%; MW – 10%-45%; MNU – 20%; U – 1%-20%; ZP – 50%-80%; KS – 5%-15%); - zachowanie ogólnodostępnych terenów zieleni jako zieleń urządzona (ZP); - zachowanie istniejących zadrzewień w obrębie terenu 1UM i nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnych w promieniu min. 2 m od tych drzew; - ustalenie zasad w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz zasad gospodarowania odpadami.
Ochrona środowiska gruntowo-wodnego, tj. wód powierzchniowych, podziemnych, powierzchni ziemi oraz zasobów naturalnych, poprzez ustalenie odpowiednich zasad dot. infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych oraz gospodarki opadami (rozdzielczy system kanalizacji, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach poszczególnych działek budowlanych, a odpadów zgodnie	- dopuszczenie rozbudowy systemu kanalizacji sanitarnej i deszczowej, - nakaz odprowadzania ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, - dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, a także – alternatywnie – ich zagospodarowania w obrębie działki budowlanej, - nakaz postępowania z odpadami zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. 2012, poz. 391 z późn.

z regulacjami obowiązującymi na terenie całego miasta):	zm.) oraz opracowaną na podstawie art. 4 tej ustawy Uchwałą Rady Miasta Tychy w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.
Ochrona powietrza poprzez przeciwdziałanie powstawaniu niskiej emisji:	- dopuszczenie dostaw ciepła z sieci ciepłowniczej, z indywidualnych źródeł energii, z odnawialnych źródłem energii, z urządzeń zapewniających dostawy ciepła w kogeneracji oraz z indywidualnych źródeł ciepła o efektywności energetycznej urządzeń minimum 80%, - dopuszczenie dostaw z istniejących urządzeń i sieci elektroenergetycznych, z odnawialnych źródeł energii oraz z urządzeń zapewniających dostawy energii elektrycznej w kogeneracji, - dopuszczenie dostaw gazu z sieci gazowej.
Dotrzymanie standardów jakości środowiska w zakresie akustycznym na terenach podlegających ochronie:	- ustalenie ochrony akustycznej terenów związanych ze stałym pobytem ludzi, tj.: dla terenów 1UM-4UM, 16MNU ustalono dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, dla terenów 5MW-15MW ustalono dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,.
Ochrona krajobrazu poprzez wprowadzenie zapisów dotyczących wskaźników i parametrów urbanistycznych, tj. intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej, wysokości zabudowy, a także regulacji dot. formy architektonicznej, w tym geometrii dachów oraz rodzajów materiałów elewacyjnych:	- ustalenie formy zabudowy dla poszczególnych terenów, - ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, - ograniczenie wysokość zabudowy dla poszczególnych terenów i geometrii dachów, - ustalenie intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, powierzchni biologicznie czynnej, - zapisy wprowadzające określone rodzaje usług w granicach poszczególnych terenów objętych projektem planu (wraz z zakazem realizacji usług mogących stanowić uciążliwość dla okolicznych mieszkańców) np. na terenach 1UM-4UM, wykluczono możliwość realizacji hurtowni, magazynów, składów, myjni samochodów, stacji paliw, naprawy i diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych, stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych, salonów sprzedaży pojazdów, wynajmu sprzętu transportowego,

	gospodarki odpadami, - dla części terenów objętych projektem planu, wprowadzenie zakazu lokalizacji od strony dróg publicznych garaży z bramami wjazdowymi na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków z dopuszczeniem wjazdów do garaży i parkingów podziemnych oraz przejść i przejazdów bramnych (1UM, 2UM, 5MW), - wprowadzenie zakazu lokalizacji garaży, dla terenów 2UM, 8MW, 9MW, 21U, - wprowadzenie zakazu realizacji elewacji z blachy dla budynków garaży oraz budynków gospodarczych (1UM, 3UM i 4UM, 12MW – 15MW, 16MNU, 17U, 20U, 23U, 25U), - wprowadzenie zakazu lokalizacji ogrodzeń z blachy oraz z betonowych przęseł prefabrykowanych (1UM – 4UM, 5MW, 9MW, 12MW – 15MW, 16MNU, 17U – 20U, 22U),

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 położonego pomiędzy ulicami: Barona, Budowlanych i Begonii oraz linią kolejową w Tychach wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został – zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów – przekazany do zaopiniowania przez:

1) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska – uzyskując opinię pozytywną (pismo znak: WOOŚ.410.209.2014.RK1 z dnia 25.04.2014 r.);
2) Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego – uzyskując opinię pozytywną (pismo znak: 17/NS/ZNS.522-13/280/2014 z dnia 08.04.2014 r.).

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

Prezydent Miasta Tychy ogłosił o:

1) przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Barona, Budowlanych i Begonii oraz linią kolejową w Tychach oraz o możliwości składania wniosków do planu miejscowego:

   a) w prasie lokalnej – „Twoje Tychy" nr 49/211 z dnia 6 grudnia 2011 r.,
   b) przez obwieszczenie umieszczone na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Tychy w dniach od 06.12.2011 r. do 27.12.2011 r.,
   c) na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta Tychy;

→ w wyznaczonym terminie **wpłynął jeden wniosek złożony przez** osobę fizyczną (data wpływu: 23.12.2011 r.), który został rozstrzygnięty w następujący sposób:

- wniosek o zachowanie funkcji terenów zielonych wzdłuż budynków przy ul. Barona 18, 20,22 i częściowo 24 - **uwzględniono;**
- wniosek o wykonanie syntetycznej nawierzchni ścieżek na całym placu zabaw oraz zadrzewienie tego terenu – **nieuwzględniono;**
- wniosek o wykorzystanie terenu pod parking przed budynkiem przy ul. Barona 20 – **nieuwzględniono;**
- wniosek - propozycja powstania parkingu wielokondygnacyjnego przed budynkiem przy ul. Barona 30 – **nieuwzględniono.**

2) wyłożeniu do publicznego wglądu projektu przedmiotowego planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, terminie dyskusji publicznej oraz o możliwości wnoszenia uwag do projektu dokumentu:

<u>I-sze wyłożenie odbyło się w dniach od 29.04.2014 r. do 28.05.2014 r. – informacja ukazała się:</u>

a) w prasie lokalnej – „Twoje Tychy" z dnia 22 kwietnia 2014 r.,
b) przez obwieszczenie wywieszone na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Tychy w dniach od 22.04.2014 r. do 12.06.2014 r.,
c) na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta Tychy;

→ do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 29.04.2014 r. do 28.05.2014 r. projektu planu miejscowego wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone w następujący sposób:

1) uwagę, złożoną w dniu 7 maja 2014 r. przez osoby fizyczne (pismo z dnia 5 maja 2014 r.), dotyczącą przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy dla nowoprojektowanej zabudowy usługowej na działce nr 4933/33 i pozostawienie jej w miejscu obecnej zabudowy – **odrzucono**;
2) uwagę, złożoną w dniu 16 maja 2014 r. przez osobę prawną (pismo z dnia 12 maja 2014 r.), dotyczącą ustalenia dla działki nr 3927/25 funkcji usługowo – mieszkaniowej – **odrzucono**;
3) uwagę, złożoną w dniu 10 czerwca 2014 r. przez osobę prawną (pismo z dnia 6 czerwca 2014 r.), dotyczącą:
   a) w zakresie działki nr 4990/33, przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy w stronę ul. Begonii, do linii istniejącej zabudowy, na terenie o symbolu **23U** - **odrzucono**,
   b) w zakresie działek nr 5466/33 oraz 5467/33, obniżenia udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej do min. 10% na terenie o symbolu **31KS – odrzucono,**
   c) w zakresie działki nr 4991/33, dopuszczenia lokalizacji usług na kondygnacji podziemnej, na terenie o symbolu **9MW - uwzględniono**;
4) uwagę, złożoną w dniu 11 czerwca 2014 r. przez osobę prawną (pismo z dnia 10 czerwca 2014 r.), w zakresie działek 4800/33, 5464/33, 5465/33, dotyczącą:
   a) zmiany przeznaczenia terenu **5MW** na teren 2UM o przeznaczeniu pod tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej **– odrzucono**,
   b) obniżenia minimalnej wysokości budynków do 10 m oraz obniżenia wskaźnika intensywności zabudowy do 0,6 - **uwzględniono**,
   c) dopuszczenia zabudowy w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy – **drzucono**,

d) zmiany przeznaczenia terenu **2UM** na 31KS o przeznaczeniu pod tereny komunikacji w zakresie miejsc parkingowych, z obniżeniem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 10% – **odrzucono,**
e) objęcia definicją „wysokości zabudowy" także obiektów małej architektury – **odrzucono**;

5) uwagę, złożoną w dniu 11 czerwca 2014 r. przez osoby fizyczne (pismo z dnia 5 czerwca 2014 r.), w zakresie działek nr 4680/31 oraz 4682/31, dotyczącą na terenie o symbolu **1UM**:
a) obniżenia minimalnej wysokości zabudowy do 10 m – **uwzględniono**,
b) obniżenia udziału powierzchni biologicznie czynnej do 10% dla działki 4680/31 – **odrzucono,**
c) korekty nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z załącznikami graficznymi **odrzucono**;

6) uwagę, złożoną w dniu 12 czerwca 2014 r. przez osoby fizyczne (pismo z dnia 10 czerwca 2014 r.), dotyczącą:
a) na terenie o symbolu **3UM**, wykluczenia lokalizacji usług montażowych, produkcyjnych, składowania (magazynowania, gromadzenia towarów, materiałów lub surowców) oraz usług transportowych, przy czym w przypadku niewykluczenia ww. usług nakazać realizację usług, magazynowania gromadzenia towarów, materiałów lub surowców wyłącznie w budynku, z dopuszczeniem wykorzystania terenu działki dla realizacji parkingów wyłącznie dla samochodów o dopuszczalnej masie łącznej 3,5 t obsługujących te usługi – **uwzględniono**,
b) na terenie o symbolu **3UM**, zwiększenia udziału powierzchni biologiczne czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej do minimum 15% – **uwzględniono,**
c) na terenie o symbolu **3UM**, zmniejszenia dopuszczalnej wysokości budynków do 12 m – **uwzględniono,**
d) zmiany przeznaczenia terenów o symbolach **28KS** i **29KS**, na tereny zieleni urządzonej – **odrzucono**
e) na terenie o symbolu **2UM**, wykluczenia lokalizacji usług montażowych, produkcyjnych, składowania (magazynowania, gromadzenia towarów, materiałów lub surowców) oraz usług transportowych – **uwzględniono**,
f) na terenie o symbolu **2UM**, zwiększenia udziału powierzchni biologiczne czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej do minimum 25% - **uwzględniono**,
g) na terenie o symbolu **2UM,** zmniejszenia dopuszczalnej wysokości budynku do 20 m – **uwzględniono.**

Ww. uwagi zostały rozstrzygnięte Zarządzeniem Nr 0050/236/14 Prezydenta Miasta Tychy z dnia 3 lipca 2014 r. w sprawie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Barona, Budowlanych i Begonii oraz linią kolejową w Tychach.

3) ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu przedmiotowego planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, terminie dyskusji publicznej oraz o możliwości wnoszenia uwag do projektu dokumentu:

<u>II-gie wyłożenie odbyło się w dniach od 22.07.2014 r. do 20.08.2014 r. – informacja ukazała się:</u>

a) w prasie lokalnej – „Twoje Tychy" z dnia 15 lipca 2014 r.,

b) przez obwieszczenie wywieszone na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Tychy w dniach od 15.07.2014 r. do 04.09.2014 r.,
c) na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta Tychy;

→ do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 22.07.2014 r. do 20.08.2014 r. projektu planu miejscowego wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone w następujący sposób:

1) uwagę złożoną w dniu 7 sierpnia 2014 r. przez osoby fizyczne (pismo z dnia 7 sierpnia 2014 r.), dotyczącą przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy dla nowoprojektowanej zabudowy usługowej na działce nr 4933/33 o 1 metr w kierunki ul. Begonii w stosunku do linii wyznaczonej na rysunku planu ponownie wyłożonego do publicznego wglądu – **uwzględniono;**
2) uwagę złożoną w dniu 1 września 2014 r. przez osobę prawną w odniesieniu do terenu o symbolu 15MU, która dotyczy korekty ustalonego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej z 25% na 15% - **uwzględniono.**

Ww. uwagi zostały rozstrzygnięte Zarządzeniem Nr 0050/311/14 Prezydenta Miasta Tychy z dnia 16 września 2014 r. w sprawie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Barona, Budowlanych i Begonii oraz linią kolejową w Tychach.

5. Informacje o sposobie i zakresie uwzględnienia w dokumencie wyników postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Na obszarze objętym granicami planu miejscowego 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.

Biorąc pod uwagę propozycje w zakresie ww. monitoringu przedstawione w prognozie oddziaływania ustaleń projektu planu miejscowego na środowisko oraz regulacje art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczące analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, proponuje się następujący zakres prac zmierzający do oceny skutków realizacji postanowień dokumentu:

- analiza decyzji administracyjnych wydanych po wejściu przedmiotowego dokumentu w życie, w tym pozwoleń na budowę;
- przegląd rejestru zgłoszeń robót budowlanych;
- rozpatrzenie wniosków o zmianę planu miejscowego;
- inwentaryzacja terenowa;
- badanie aktualności regulacji zawartych w dokumencie w świetle zmian przepisów prawa.

Wyniki ww. analiz powinny być przedstawione Radzie Miasta Tychy przez Prezydenta Miasta Tychy co najmniej raz w trakcie trwania jej kadencji.

Zanieczyszczenie hałasem obszaru objętego granicami planu miejscowego może być mierzone w trakcie oceny stanu akustycznego środowiska, dokonywanej z użyciem map akustycznych sporządzanych obowiązkowo co 5 lat przez Prezydenta Miasta Tychy działającego jako starosta, na podstawie art. 117 i 118 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2008 Nr 25, poz. 150 z późn. zm.).

Zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko zapisy projektu planu, zachowujące w dużej mierze obecne zagospodarowanie terenu oraz istniejącą już zabudowę, nie przewiduje się znaczących zmian w zagospodarowaniu analizowanego obszaru, a jedynie kontynuację obecnie wiodących funkcji trendów – jako zabudowa mieszkaniowa i usługowa, tereny komunikacji (w tym parkingi). Tym samym nie pojawią się znaczące i uciążliwe emisje zanieczyszczeń. Stan środowiska w większości pozostanie taki, jak obecnie – jako strefa śródmiejska, związana z zabudową miasta, terenami komunikacji, usług i handlu.

ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA
DS. GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ
mgr Igor Śmietański