UZASADNIENIE

do dokumentu pn. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej, Sikorskiego i Ziemiańskiej w Tychach" przyjętego Uchwałą Nr XLV/922/14 z dnia 25 września 2014 r.,

sporządzone na podstawie art. 42 pkt 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. 2013, poz. 1235 z późn. zm.).

1. Informacja o udziale społeczeństwa w postępowaniu

Udział społeczeństwa w opracowaniu projektu planu miejscowego zapewniony został poprzez:

a) możliwość składania wniosków do sporządzanego dokumentu w terminie wyznaczonym zgodnie z przepisami prawa, o której poinformowano w podanych do publicznej wiadomości ogłoszeniach i obwieszczeniach Prezydenta Miasta Tychy w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego.

Ogłoszenie w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego ukazało się w prasie lokalnej – „Twoje Tychy" Nr 45/312 z dnia 12 listopada 2013 r., obwieszczenie zamieszczono na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Tychy w dniach od 12.11.2013 r. do 03.12.2013 r.

b) możliwość:
- zapoznania się z projektem przedmiotowego planu miejscowego i prognozą oddziaływania na środowisko w trakcie wyłożenia tych dokumentów do publicznego wglądu,
- udziału w dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie dokumentu rozwiązaniami,
- składania uwag do opracowanego projektu planu miejscowego,

o czym poinformowano w podanych do publicznej wiadomości ogłoszeniu i obwieszczeniu Prezydenta Miasta Tychy, określając jednocześnie wyznaczone zgodnie z przepisami prawa terminy wykonania ww. działań.

Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ukazało się w prasie lokalnej – „Twoje Tychy" Nr 28/347 z dnia 15 lipca 2014 r., obwieszczenie zamieszczono na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Tychy w dniach od 15.07.2014 r. do 04.09.2014 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

<u>Okres składania wniosków do projektu dokumentu</u>

W ślad za ogłoszeniem w prasie lokalnej i obwieszczeniem Prezydenta Miasta Tychy w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego **nie wpłynął żaden wniosek**

Wyłożenie projektu dokumentu do publicznego wglądu

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone w następujący sposób:

1) uwagi, złożone w dniu 31 lipca 2014 r. przez Radę Osiedla Z-1 (pismo z dnia 31 lipca 2014 r.), o treści:
   a) *„1. Należałoby precyzyjnie określić ramy wskaźnika intensywności zabudowy, gdyż zbytnie jego zróżnicowanie spowoduje zmianę ładu przestrzennego osiedla. Dolna granica dla istniejącej zabudowy na obszarach MN prawdopodobnie nie przekracza wartości 0,25, górna wydaje się określona poprawnie w nawiązaniu do wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej. Niezrozumiałe jest jednak dlaczego dla terenów MW i U podane są widełki 0,1 – 1,5 oraz odpowiednio 0,1 – 0,9."* – **odrzucono,**
   b) *„2. Przyjmując proponowaną wysokość budynków 10 m, dopuszczając równocześnie dachy o kącie nachylenia 30%, skutkuje dopuszczeniem powstawania budynków 3-kondygnacyjnych. Aby temu zapobiec, dla terenów oznaczonych jako MN, należy zapisać liczbę kondygnacji budynków mieszkalnych, a dokładnie dwie kondygnacje użytkowe, w tym poddasze."* – **odrzucono,**
   c) *„3. Proponowane zapisy o geometrii dachów (różne dla poszczególnych części osiedla) skutkują nieposzanowaniem charakteru osiedla. Kąt nachylenie dachów (...) powinien się mieścić w granicach 40 – 45 %, bez dopuszczenia elementów uzupełniających główną bryłę budynku. Nie wydaje się też właściwe dopuszczenie dachów o formie złożonej. Dodatkowo powinien być zapis o symetrii dachów (...). Duża dowolność w kształtowaniu dachów jest zapisana dla obszaru 1MNU/U, co uważamy za założenie błędne (...). Istniejące przypadki budynków o dachach płaskich w żadnym przypadku nie powinny mieć wpływu na przyszłe decyzje"* – **odrzucono w części,**
   d) *„4. Dachy wiat i zadaszeń powinny nawiązywać do zabudowy mieszkaniowej, nie można jej ograniczać do jednospadowych. Natomiast należy ograniczyć wysokość tych obiektów do jednej kondygnacji, dopuszczając mniejszy kąt nachylenia dachu od 25 – 45 %."* – **odrzucono w części**,
   e) *„5. Sugerujemy, by wysokość zabudowy dla terenów MN była tożsama z wysokością budynków (...)"* – **odrzucono**,
   f) *„6. Jeżeli nie ma przymusu budowy obiektów infrastruktury technicznej (wynikających z odrę bnych przepisów), to lepiej zabronić jej lokalizowania na terenie objętym tym planem. Nie powinno być zapisów o wysokości budynków do 7 m na terenie placu czy drogi (par.17, 18, 19)."* – **odrzucono w części**,
   g) *„7. W planie jest narzucony materiał i kolor dachów, materiał i kolor elewacji. Powinny to jednak być, naszym zdaniem, materiały i kolory ustalone w pierwotnym projekcie osiedla. Postulujemy usunąć wszystkie wyjątki, które powstały w okresie braku planu (m.in. kolory RAL: 1000, 1002, 7047). Elewacje w kolorze szarym, betonowe oraz z kamienia naturalnego nie powinny być dopuszczone w planie, podobnie jak dachy w kolorze grafitowym i brązowym."* – **odrzucono w części**,
   h) *„8. Jest również zasadne, aby określić w planie materiał, charakter i wysokość powstających w przyszłości oraz remontowanych (istniejących) ogrodzeń. (...) Powinien być zapis o zakazie budowy ogrodzeń blaszanych oraz z prefabrykatów betonowych."* – **przyjęto**,
   i) *„9. Generalnie celowy jest zapis o konieczności nawiązania nowej zabudowy do istniejącej na osiedlu Z-1, ale tej z pierwotnego okresu zabudowy."* – **odrzucono**;

2) uwagi, złożone w dniu 4 września 2014 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 3 września 2014 r.), o treści:

a) *„określenie w § 10 pkt 4 projektu planu, że wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej wynosi maksymalnie 45%"* – **odrzucono**,
b) *„określenie w § 10 pkt 6 projektu planu, że udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi minimalnie 15%"* – **odrzucono**,
c) *„wykreślenie w § 10 projektu planu pkt 9 lit. a wprowadzającego wymóg stosowania wyłącznie dachówki jako materiału, z którego wykonane mają być pokrycia dachowe"* – **przyjęto**,
d) *„skreślenie w § 10 projektu planu pkt 11 wprowadzającego ograniczenia w zakresie wielkości powierzchni zabudowy jednego budynku"* – **odrzucono**,
e) *„określenie przeznaczenia całej działki o numerze geodezyjnym 3335/22 jako teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej oraz usługowej oznaczony symbolem 1MNU/U"* – **odrzucono**,
f) *„określenie przeznaczenia działki o numerze geodezyjnym 3340/22 jako teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej oraz usługowej oznaczony symbolem 1MNU/U"* – **odrzucono**;

3) uwagi złożone w dniu 29 sierpnia 2014 r. (pismo z dnia 26 sierpnia 2014 r.), 2 września 2014 r. (pismo z dnia 26 sierpnia 2014 r.) oraz 4 września 2014 r. (pismo z dnia 31 sierpnia 2014 r.) przez osoby fizyczne o tej samej treści, dotyczące zasad zagospodarowania i zabudowy terenu oznaczonego symbolem 9MN, tj. o:
a) *„zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy z 4 m na 1,5 m"* – **odrzucono**,
b) *„zmianę poziomu wielkości zabudowy z 25% na 30%"* – **odrzucono**,
c) *„zmianę (...) wskaźnika intensywności na poziomie maks. 0,7"* – **odrzucono**;

4) uwagi złożone w dniu 2 września 2014 r. przez Radę Osiedla Z-1 (pismo z dnia 1 września 2014 r.), jako uzupełnienie uwag złożonych w dniu 31 lipca 2014 r. (pismo z dnia 31 lipca 2014 r.) oraz spostrzeżeń i obaw wyrażonych podczas dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 31 lipca 2014 r. – *„ponawiamy wniosek o słowne zapisanie ograniczenia do dwóch liczby kondygnacji budynków, liczonych od zastanego poziomu gruntu, dla terenów oznaczonych na planie jako 1MNU/U oraz od 1MN do 18 MN i 21 MN. Dla dwóch istniejących budynków w obszarze 19 i 20 MN, które zostały wybudowane w zgodzie z pierwotnym planem deweloperskim jako podwyższone, trzykondygnacyjne zwieńczenie dwupoziomowej zabudowy szeregowej przy ul. Zacisze (21MN), powinna zostać potwierdzona zapisem zabudowa trzykondygnacyjna"* – **odrzucono**.

Ww. uwagi zostały rozstrzygnięte Zarządzeniem Nr 0050/309/14 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 w rejonie ulic: Beskidzkiej, Sikorskiego i Ziemiańskiej w Tychach.

Zgodnie z powyższym wymogi ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko w zakresie procedury sporządzania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały spełnione.

ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA
DS. GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ
mgr Igor Śmietański