Prezydent Miasta
TYCHY
woj. śląskie
- 3 -

PODSUMOWANIE

do dokumentu pn. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Grota-Roweckiego, Edukacji i Elfów w Tychach" przyjętego Uchwałą Nr XXX/621/13 Rady Miasta Tychy z dnia 25 kwietnia 2013 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. Nr 199, poz. 1227 ze 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze 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 planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy do publicznego wglądu w dniach od 31 lipca 2012 r. do 29 sierpnia 2012 r. wynikają z rozpatrzenia wniesionych uwag.

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

W planie miejscowym uwzględniono wszystkie 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 ładu przestrzennego.
W zakresie zapobiegania oraz ograniczania negatywnego oddziaływania na środowisko, które stanowić może skutek realizacji dokumentu, wprowadzono poniżej przedstawione regulacje.

Ustalenia prognozy, które stanowić mogą przedmiot regulacji dokumentu	**Ustalenia planu miejscowego**
Ochrona gruntu i wód poprzez kompleksowe uregulowanie gospodarki odpadami i ściekowej	- szczegółowe ustalenia w zakresie gospodarki wodno-ściekowej w obszarze planu miejscowego:

dla wyeliminowania wprowadzenia zanieczyszczeń bezpośrednio do środowiska, z dopuszczeniem zagospodarowania czystych wód opadowych w granicach własnej działki.	- utrzymanie istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej i deszczowej, z dopuszczeniem jej remontu, przebudowy i rozbudowy, zmiany lokalizacji i przebiegu, - nakaz odprowadzania ścieków do istniejącej oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, - dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, a także – alternatywnie – zagospodarowania tych wód w obrębie działki budowlanej, - nakaz postępowania z odpadami zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jedn. Dz. U. 2012, poz. 391 ze zm.) oraz opracowaną na podstawie art. 4 tej ustawy Uchwałą Rady Miasta Tychy w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.
Ochrona zasobów przyrodniczych, w tym bioróżnorodności.	- ustalenie wskaźników określających minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej, - dyspozycja przestrzenna pod teren zieleni urządzonej.
Ochrona powietrza poprzez przeciwdziałanie powstawaniu niskiej emisji.	- dopuszczenie dostaw wyłącznie ze zdalaczynnej sieci ciepłowniczej.
Ochrona krajobrazu poprzez wprowadzenie szczegółowych wytycznych dotyczących formy i wielkości zabudowy, kolorystyki itp., zapewniających stosowanie rozwiązań architektonicznych spójnych z otoczeniem.	- ustalenie obowiązującej linii zabudowy w nawiązaniu do linii zabudowy wyznaczonej przez istniejąca zabudowę zlokalizowaną wzdłuż ul. Grota-Roweckiego, - ustalenie minimalnej (12 m) oraz maksymalnej (20 m) wysokości budynków, a także maksymalnej wysokości zabudowy (23 m), - ograniczenie geometrii dachów budynków do dachów płaskich, - dopuszczenie lokalizacji nośników reklamowych wyłącznie na elewacjach

	budynków w określonym przez plan pasie elewacji, - ustalenie zakresu materiałów dla elewacji budynków, - ustalenie zakresu kolorystyki dla elewacji budynków,

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 w rejonie ulic: Grota-Roweckiego, Edukacji i Elfów w Tychach wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został – zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów – przekazany do zaopiniowania przez:

Projekt dokumentu przed I - wszym wyłożeniem

I.1) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska – uzyskując opinię pozytywną (pismo znak: WOOŚ.410.232.2012.RK1 z dnia 10.07.2012 r.);

I.2) Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego – uzyskując opinię pozytywną (pismo znak: 17/NS/ZNS.522-46/596/2012 z dnia 4.07.2012 r.).

Projekt dokumentu przed ponownym II - gim wyłożeniem

II.1) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska – uzyskując opinię pozytywną (pismo znak: WOOŚ.410.459.2012.RK1 z dnia 19.12.2012 r.),

II.2) Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego – uzyskując opinię pozytywną (pismo znak: 17/NS/ZNS.522-46/1151/2012 z dnia 18.12.2012 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 w rejonie ulic: Grota-Roweckiego, Edukacji i Elfów w Tychach oraz o możliwości składania wniosków do planu miejscowego:

   a) w prasie lokalnej – „Twoje Tychy" Nr 46/208 z dnia 15 listopada 2011 r.,

b) przez obwieszczenie wywieszone na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Tychy w dniach od 15 listopada 2011 r. do 6 grudnia 2011 r.,
c) na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Tychy.

- w wyznaczonym terminie **nie złożono żadnych wniosków**;

2) przystąpieniu do sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko projektu przedmiotowego planu miejscowego oraz o możliwości składania uwag i wniosków do prognozy:

a) w prasie lokalnej – „Twoje Tychy" Nr 46/208 z dnia 15 listopada 2011 r.,
b) przez obwieszczenie wywieszone na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Tychy w dniach od 15 listopada 2011 r. do 6 grudnia 2011 r.,
c) na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Tychy,

- w wyznaczonym terminie **nie złożono żadnych uwag, ani wniosków**;

3) 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:

I wyłożenie w dniach od 31 lipca 2012 r. do 29 sierpnia 2012 r. (termin składania uwag do 12 września 2012 r.)

a) w prasie lokalnej – „Twoje Tychy" Nr 30/244 z dnia 24 lipca 2012 r.,
b) przez obwieszczenie wywieszone na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Tychy w dniach od 24 lipca 2012 r. do 12 września 2012 r.,
c) na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Tychy,
d) przez wpis w serwisie informacyjnym Urzędu Miasta Tychy, który ukazał się 24 lipca 2012 r. (artykuł „Informacja o wyłożeniu – obszar w rejonie ulic: Grota-Roweckiego, Edukacji i Elfów w Tychach wraz z prognozą oddziaływania na środowisko" w dziale Aktualności),

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

1) uwaga, złożona w dniu 22 sierpnia 2012 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 22 sierpnia 2012 r.), dotycząca ustaleń projektu planu dla działek o nr: 493/13, 4464/70, które eliminują „jakikolwiek sposób fizycznego ich wykorzystania w tym również wykorzystania jako terenu komunikacji", co „praktycznie czyni z tych działek nieużytek" – **odrzucona;**

2) uwaga złożona w dniu 11 września 2012 r. przez osoby fizyczne (pismo z dnia 10 września 2012 r.) dotycząca:

a) „włączenie do terenu zabudowy usługowej (symbol 1U) terenu oznaczonego symbolem 2ZP, stanowiącego część działki nr 3802/70" – **odrzucona,**

b) „zmianę parkingu terenowego oznaczonego symbolem 3KP (działka nr 4466/70) na parkingi położone wewnątrz budynku i na jego kondygnacjach" – **odrzucona,**

c) zmiany ustaleń w zakresie scaleń i podziału nieruchomości dotyczącej zmiany parametrów działek objętych planem, w celu dostosowania do liczby współwłaścicieli nieruchomości – **odrzucona;**

3) uwaga złożona w dniu 14 września 2012 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 10 września 2012 r., data stempla pocztowego: 12 września 2012 r.), dotycząca:

a) „braku uwzględnienia założeń wynikających ze złożonego wniosku z dnia 29 lipca 2011 roku o ustalenie warunków zabudowy (...), na podstawie którego została wydana decyzja o warunkach zabudowy nr 347/2012 z dnia 04 września 2012 roku" - **odrzucona**,

b) „braku uwzględnienia dokumentów - uzgodnień wydanych przez: Miejski Zarząd Ulic i Mostów w dniu 15 lutego 2012 roku w sprawie znak: IKM.7221.38.2012.PT w zakresie możliwości obsługi komunikacyjnej projektowanego terenu objętego sporządzanym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...)"- **odrzucona**,

c) likwidacji terenu oznaczonego symbolem 4KDL (droga publiczna klasy lokalnej) – **odrzucona**,

d) „uniemożliwienia przeznaczenia terenu usługowego na budowę stacji paliw i myjni samochodów" na terenie o symbolu 1U - **odrzucona**,

e) „umożliwienie wysunięć elewacji frontowej parteru budynków (przeznaczonych na działalność usługowo-handlową) na odległość nie większą niż 3 metry przed planowaną elewacją główną budynku od strony ul. Grota Roweckiego, na 80 % długości elewacji" - **odrzucona**,

f) ustalenia linii zabudowy dla terenu 1U w odległości ok. 10-11 m od strony ul. Grota-Roweckiego i 15 m od krawędzi ul. Elfów oraz usunięcia terenu 4KDL - **odrzucona**,

g) „braku zgody na możliwość wydzielenia nowych działek; (...) uniemożliwienie podziału istniejących w chwili obecnej działek o numerach 4465/70, 4466/70, 3802/70, 1710/77, które stanowią obecnie jedną nieruchomość" - **odrzucona**,

h) „braku zgody na umieszczanie nośników reklamowych i szyldów wyłącznie na elewacjach budynków w pasie o wysokości 4 metrów od poziomu terenu" (wnioskodawca wnosi o usuniecie ograniczeń w zakresie lokalizacji nośników reklamowych i szyldów na terenie o symbolu 1U) - **odrzucona**,

i) „braku zgody na ograniczanie możliwości prowadzenia działalności gospodarczej poprzez wprowadzenie nakazu umieszczania nośników i szyldów wyłącznie związanych z usługami zlokalizowanymi na terenie 1U" (wnioskodawca wnosi

o usunięcie ograniczeń w zakresie lokalizacji nośników reklamowych i szyldów) - **odrzucona**,

j) wyeliminowania ograniczeń w zakresie materiałów budowlanych stosowanych dla elewacji budynków na terenie o symbolu 1U - **odrzucona**,

k) „brak zgody na przyjęty bardzo wąski zakres kolorystyki" dla elewacji budynków lokalizowanych na terenie o symbolu 1U - **odrzucona**,

l) „brak zgody na nakaz urządzenia szpaleru z drzew" na terenie o symbolu 2ZP (wnioskodawca wnosi o usunięcie nakazu) - **przyjęta**,

m) „braku zgody na całkowity zakaz lokalizacji nośników reklamowych na terenie oznaczonym symbolem 2ZP" (wnioskodawca wnosi o usunięcie zakazu) - **odrzucona**,

n) „brak zgody na wysoki, 10% udział powierzchni biologicznie czynnej" na terenie o symbolu 3KP i (wnioskodawca wnosi o zmniejszenie do maksimum 1% udziału powierzchni biologicznie czynnej) - **przyjęta częściowo**;

o) „brak zgody na urządzenie szpaleru drzew oraz zakazu lokalizacji nośników reklamowych" na terenie 3KP - **przyjęta częściowo**;

p) „brak zgody na powstanie terenu komunikacji o symbolu 4KDL" - **odrzucona**,

q) „błędnego przyjęcia możliwości skomunikowania przez rzekomo istniejący wjazd od strony ulicy Edukacji" terenu o symbolu 1U (wnioskodawca wnosi o usunięcie zapisu) - **odrzucona**,

r) „brak możliwości skomunikowania terenu 3KP bezpośrednio z ulicy Grota Roweckiego, poprzez zawężenie komunikacji jedynie do wyjazdu z ulicy Elfów, poprzez planowany, a zaskarżony teren 4KDL" - **odrzucona**,

s) „brak możliwości wjazdu z ulicy Grota Roweckiego na teren 1U" - **odrzucona**,

t) „brak istniejącego w stanie faktycznym, a opisanego w planie MPZP systemu skomunikowania od strony ul. Edukacji" terenu 1U - **odrzucona**,

u) „brak przyjęcia założenia opisanego w uzgodnieniu Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów z dnia 15 lutego 2012 roku sygn. akt: IKM.7221.38.2012.PT w zakresie włączenia od ulicy Grota Roweckiego" dla obsługi terenu 1U - **odrzucona**,

v) „błędnego ustalenia w planie MPZP, iż teren objęty obszarem na którym powstaje przedmiotowy MPZP jest obszarem strefy ścisłego śródmieścia miasta Tychy, a przez to ustalenia wskaźników parkowania w ilości" ustalonej w planie (wnioskodawca wnosi o obniżenie wskaźników parkowania zgodnie z propozycją zawartą w treści uwagi) - **odrzucona**,

w) „braku uwzględnienia faktu (...) dotyczącego: fizycznego braku możliwości budowy parkingów podziemnych z uwagi na występujący wysoki poziom lustra wody oraz występujące na przedmiotowym terenie wody pod napięciem, a przez to błędne przyjęcie fizycznej możliwości budowy parkingów podziemnych (...)" - **odrzucona**,

x) „umożliwienie rozmieszczenia powierzchni handlowej powyżej powierzchni handlowej wynoszącej 2000m², w związku z faktem konieczności utworzenia w takim miejscu jak teren objęty opracowaniem, powierzchni handlowych powyżej 2000m²" - **odrzucona**.

Ww. uwagi zostały rozstrzygnięte Zarządzeniem Nr 0050/285/12 Prezydenta Miasta Tychy z dnia 3 października 2012 r. w sprawie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Grota-Roweckiego, Edukacji i Elfów w Tychach.

II wyłożenie w dniach od 29 stycznia 2013 r. do 26 lutego 2013 r. (po ponowieniu czynności formalno-prawnych ze względu na zmianę ustaleń projektu planu miejscowego w wyniku rozpatrzenia uwag, termin składania uwag do 12 marca 2013 r.)

a) w prasie lokalnej – „Twoje Tychy" Nr 3/270 z dnia 22 stycznia 2013 r.,
b) przez obwieszczenie wywieszone na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Tychy w dniach od 22 stycznia 2013 r. do 12 marca 2013 r.,
c) na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Tychy,
d) przez wpis w serwisie informacyjnym Urzędu Miasta Tychy, który ukazał się 28 stycznia 2013 r. (artykuł „Ponowne wyłożenie planu miejscowego w rejonie ulic: Grota-Roweckiego, Edukacji i Elfów" w dziale Aktualności),

→ Do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wpłynęła jedna uwaga, złożona do Prezydenta Miasta Tychy w dniu 26 lutego 2013 r. przez osobę fizyczną, dotycząca zmiany ustaleń projektu planu miejscowego dla działek o nr: 493/13, 4464/70, „ponieważ obecny zapis (w odróżnieniu do założeń które obowiązywały dotychczas) degraduje je w sposób pełny tzn. uniemożliwia ich wykorzystanie również jako teren komunikacji (czytaj parking) ponieważ brak jest możliwości fizycznego do nich dojazdu. Przy tym zapisie działek zgodnie z planem wykorzystać się nie da (zgodnie z nowym planem)." - uwaga została **odrzucona.**

Ww. uwaga została rozstrzygnięta Zarządzeniem Nr 0050/67/13 Prezydenta Miasta Tychy z dnia 18 marca 2013 r. w sprawie rozpatrzenia uwag do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Grota-Roweckiego, Edukacji i Elfów 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 przedstawione zostaną Radzie Miasta Tychy przez Prezydenta Miasta Tychy co najmniej raz w trakcie trwania jej kadencji.

z up. PREZYDENTA MIASTA
Zastępca Prezydenta
ds. Gospodarki Przestrzennej
mgr inż. Alicja Kulka