Prezydent Miasta
TYCHY
woj. śląskie
- 3 -

PODSUMOWANIE

do dokumentu pn.:
„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Al. Jana Pawła II, Al. Bielskiej i linii kolejowej w Tychach”, przyjętego Uchwałą Rady Miasta Tychy Nr III/19/14 z dnia 11 grudnia 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.).

I. 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).

Zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko mając na uwadze przyjęte w planie przeznaczenia terenu w kontekście uwarunkowań środowiskowych, jak również jego śródmiejski charakter, położenie w śródmieściu oraz zagospodarowanie terenów w otoczeniu, teren predysponuje j do rozwoju zabudowy usługowej stanowiącej bezpośrednie nawiązanie do już istniejących obiektów usług w bezpośrednim otoczeniu. Możliwość rozwoju zabudowy mieszkaniowej jest mniej optymalnym kierunkiem zagospodarowania - głównie ze względu na położenie obszaru w bezpośrednim sąsiedztwie dróg o dużym natężeniu ruchu (zwłaszcza aleja Bielska), bliskie sąsiedztwo linii kolejowej oraz potencjalne uciążliwości akustyczne, na który teren jest narażony. Z uwagi jednak na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej z usługami w parterze, zlokalizowanej po drugiej stronie al. Bielskiej, oraz potencjalne zainteresowanie inwestorów taką funkcją, plan dopuszcza alternatywnie tego typu zabudowę nie rozpatrując odrębnych rozwiązań alternatywnych. Zgodnie z prognozą mimo stwierdzenia, że zabudowa mieszkaniowa jest mniej korzystna dla tego terenu, propozycja przeznaczenia terenu ujęta w projekcie planu, jako nawiązanie do otoczenia z zabudową usługową i usługowo-mieszkaniową wielorodzinną jest uzasadniona.

II. 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 proponowane rozwiązania pozostają w zgodzie z wymogami ochrony środowiska i nie stanowią dla niego zagrożenia. Realizacja poszczególnych zapisów planu jako kontynuacja funkcji obecnie istniejących w otoczeniu - zwłaszcza w odniesieniu do terenów usług, z możliwością ich dalszego rozwoju, nie wpłynie

w żaden negatywny sposób na zmniejszenie różnorodności biologicznej zarówno w skali miasta jak i w szerszej skali. Na podstawie analizy planowanego zagospodarowania obszaru miasta, przeprowadzonej na potrzeby sporządzenia prognozy, uznaje się, że realizacja ustaleń projektu miejscowego planu nie będzie powodować istotnych problemów ani sytuacji konfliktowych i nie będzie stanowić zagrożenia dla środowiska.

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 wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki jako min 10%; - wprowadzenie ustaleń 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 z regulacjami obowiązującymi na terenie całego miasta)	- 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. 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 urządzeń zapewniających dostawy ciepła w kogeneracji oraz z odnawialnych źródeł energii.
Dotrzymanie standardów jakości środowiska w zakresie akustycznym na terenach podlegających ochronie	- ustalenie dla terenu objętego planem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, o którym mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska

	z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 112) jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.
Ochrona krajobrazu poprzez wprowadzenie zapisów dotyczących wskaźników i parametrów urbanistycznych, a także regulacji dot. formy architektonicznej, w tym geometrii dachów i zasad zagospodarowania terenu	- ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, - ograniczenie wysokość zabudowy i ustalenie geometrii dachów; - ustalenie intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, powierzchni biologicznie czynnej; - ustalenie formy i zasad lokalizacji garaży, - wprowadzenie wskaźników odnośnie zapewnienia ilość miejsc parkingowych dla samochodów i miejsc postojowych dla rowerów; - ustalenie rodzajów materiałów stosowanych dla elewacji budynków; - wprowadzenie zakazu lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń; - ustalenie nakazu magazynowania, gromadzenia towarów, materiałów lub surowców wyłącznie w budynku.
Oddziaływanie na środowisko społeczne	- wprowadzenie ustaleń skutkujących uporządkowaniem dostępnej przestrzeni, realizacją nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz rozwojem usług; - wprowadzenie zapisów regulujących intensywność zagospodarowania terenu, wyznaczenie powierzchni biologicznie czynnej oraz ustalenie warunków korzystania ze środowiska w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i mediów; - wprowadzenie zapisów dotyczących ochrony akustycznej terenu.

Według prognozy oddziaływania na środowisko 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. Po przeanalizowaniu wartości lokalnego środowiska, oraz poszczególnych zapisów projektu planu uważa się, że przedstawione rozwiązania, biorąc pod uwagę istniejące uwarunkowania, niewielką powierzchnię terenu oraz jego położenie w bliskim sąsiedztwie dróg i linii kolejowej (hałas z tym związany), pretenduje bardziej do rozwoju zabudowy usługowej. Funkcje mieszkalnictwa są na tym terenie mniej korzystnym rozwiązaniem (ale możliwym). Nie widzi się jednak znaczących zagrożeń dla środowiska i poszczególnych jego komponentów, w tym zagrożenia dla zdrowia bądź życia ludzi.

III. 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 Al. Jana Pawła II, Al. Bielskiej i linii kolejowej 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.410.389.2014.RK1 z dnia 6.08.2014 r.);
2. Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego – uzyskując opinię pozytywną (pismo znak: 17/NS/ZNS.522-8/739/2014 z dnia 11.08.2014 r.).

IV. 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 Al. Jana Pawła II, Al. Bielskiej i linii kolejowej w Tychach oraz o możliwości składania wniosków do planu miejscowego:

   a) w prasie lokalnej – „Twoje Tychy" Nr 10/329 z dnia 11 marca 2014 r.,
   b) przez obwieszczenie umieszczone na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Tychy w dniach od 11.03.2014 r. do 04.04.2014 r.;
   c) na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta Tychy;

   → w wyznaczonym terminie **wpłynęły trzy wnioski,** złożone w jednym piśmie przez osobę prawną (data wpływu 4.04.2014 r.), które zostały rozstrzygnięte w następujący sposób:

      a) wniosek o dopuszczenie lokalizacji budynków handlowo-usługowych – **uwzględniono;**
      b) wniosek o dopuszczenie lokalizowania budynków do 5 kondygnacji, ale bez wykluczenia budynków niższych 1-2 kondygnacje czyli wys. od 5-8m – **nieuwzględniono;**
      d) wniosek o dopuszczenie: powierzchni biologicznie czynnej nieprzekraczającej 10% – **uwzględniono.**

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

   <u>wyłożenie odbyło się w dniach od 19.08.2014 r. do 16.09.2014 r. – informacja ukazała się:</u>

   a) w prasie lokalnej – „Twoje Tychy" z dnia 12 sierpnia 2014 r.,
   b) przez obwieszczenie wywieszone na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Tychy w dniach od 12.08.2014 r. do 6.10.2014 r.,
   c) na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta Tychy;

→ do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego **nie wpłynęły żadne uwagi.**

V. 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.

VI. 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. 2013, poz. 1232 z późn. zm.).

Zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko w związku z tym, że nie przewiduje się rozwoju usług uciążliwych dla środowiska, przy przestrzeganiu zapisów projektu planu oraz ogólnych standardów, w tym wynikających z przepisów szczególnych odnośnie ochrony środowiska, można uznać, że realizacja ustaleń planu nie spowoduje znaczących (wyróżnialnej) emisji zanieczyszczeń, emisji innych niż występują obecnie w otoczeniu, emisji mogących stanowić uciążliwość dla lokalnego środowiska czy mieszkańców miasta.

z up. PREZYDENTA MIASTA
Zastępca Prezydenta
ds. Gospodarki Przestrzennej
mgr Igor Śmietański