Prezydent Miasta
TYCHY
woj. śląskie
- 3 -

PODSUMOWANIE

do dokumentu pn.:
„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Armii Krajowej, Hutniczej i Wieniawskiego w Tychach", przyjętego Uchwałą Rady Miasta Tychy Nr III/20/14 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 istniejące zagospodarowanie obszaru objętego planem, jak również zagospodarowanie terenów w otoczeniu, uważa się, że przyjęte rozwiązania są w większości uzasadnione, zgodne z predyspozycją terenu i optymalne zarówno dla środowiska jak i dla społeczeństwa. Ze względu na istniejącą już zabudowę na większości analizowanego terenu, która jest trwałym elementem lokalnego środowiska, możliwość kształtowania innych funkcji terenu (np. przyrodniczych, rekreacyjnych) jest bardzo ograniczona i nie ma praktycznie możliwości wskazania rozwiązań alternatywnych.

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.

Według prognozy oddziaływania na środowisko proponowane rozwiązania pozostają w zgodzie z uwarunkowaniami środowiskowymi, są zgodne z zagospodarowaniem i użytkowaniem terenu, nie stanowią zagrożenia dla środowiska jak i mieszkańców.
Dokument w dużej mierze zachowuje stan istniejący, porządkując przeznaczenie poszczególnych terenów w zakresie ustalonych granic, ze szczegółowymi wytycznymi, co do rodzaju i gabarytów nowej zabudowy, z wyeliminowaniem możliwości wprowadzania elementów nie pasujących do otoczenia, np. przez zakaz realizacji betonowych czy blaszanych ogrodzeń od strony dróg publicznych czy możliwości umieszczania nośników reklamowych na części terenu. Większość przeznaczenia terenu pokrywa się z dzisiaj pełnioną funkcją, a nowe formy zabudowy stanowić będą bądź wypełnienie wolnych luk budowlanych, bądź zagospodarowanie nieuzytków zielonych (na bardzo małej powierzchni).

W chwili obecnej, ze względu na wprowadzoną już zabudowę i przejawy antropopresji, teren nie posiada ponadprzeciętnych wartości przyrodniczych.

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 budowlanej w dostosowaniu do poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu - od min. 5% (KS) do min 30% (MU); - wprowadzenie ustaleń w zakresie odprowadzenia ścieków, 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 zdalaczynnej sieci ciepłowniczej, z urządzeń zapewniających dostawy ciepła w kogeneracji o efektywności energetycznej urządzeń min. 80 % oraz z odnawialnych źródeł energii.
Dotrzymanie standardów jakości środowiska w zakresie akustycznym na terenach podlegających ochronie	- ustalenie 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) dla terenu MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla terenu MU jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.
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 i zasad zagospodarowania	- 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 wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy; - ustalenie nakazu magazynowania, gromadzenia towarów, materiałów lub surowców wyłącznie w budynku; - wprowadzenie ustaleń dotyczących lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.
Oddziaływanie na środowisko społeczne	- zagospodarowanie wolnej przestrzeni w ramach terenów mieszkaniowych o dogodnym położeniu, powiązaniach komunikacyjnych oraz z dostępem do usług; - wprowadzenie zapisów regulujących intensywność zagospodarowania terenu, wyznaczenie powierzchni biologicznie czynnej, oraz określenie warunków korzystania ze środowiska w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i mediów; - wprowadzenie zapisów dotyczących ochrony akustycznej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW i mieszkaniowo-usługowej MU; - ustalenie wytycznych w zakresie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych oraz wyznaczenie terenów parkingowych 1KS, 2KS.

Według prognozy oddziaływania na środowisko dla obszaru objętego planem 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, i po przeanalizowaniu wartości lokalnego środowiska, obecnego sposobu zagospodarowania i użytkowania obszaru, oraz poszczególnych zapisów planu uważa się, że przedstawione rozwiązania są rozwiązaniem w większości korzystnym zwłaszcza z punktu widzenia środowiska społecznego, nie stanowią również żadnego zagrożenia dla środowiska przyrodniczego tej części miasta.

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.410.457.2014.RK1 z dnia 12.09.2014 r.);
2. Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego – uzyskując opinię pozytywną (pismo znak: 17/NS/ZNS.522-27/886/2014 z dnia 12.09.2014 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 ulic: Armii Krajowej, Hutniczej i Wieniawskiego w Tychach oraz o możliwości składania wniosków do planu miejscowego:

   a) w prasie lokalnej – „Twoje Tychy" Nr 17/336 z dnia 29 kwietnia 2014 r.,
   b) przez obwieszczenie umieszczone na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Tychy w dniach od 29.04.2014 r. do 19.05.2014 r.,
   c) na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta Tychy;

   → w wyznaczonym terminie **wpłynął jeden wniosek,** złożony przez Radnego Miasta Tychy w piśmie z dnia 19 maja 2014 r., o treści: *„... składam wniosek do planu o przyjecie w ustaleniach planu ograniczeń dla lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, polegających na dopuszczeniu na terenie objętym sporządzaniem przedmiotowego planu wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, o której mowa w Art.2.ust.1pkt 4 cytowanej ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.* – wniosek **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 7.10.2014 r. do 4.11.2014 r. – informacja ukazała się:</u>

a) w prasie lokalnej – „Twoje Tychy" Nr 39/358 z dnia 30 września 2014 r.,
b) przez obwieszczenie wywieszone na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Tychy w dniach od 30.09.2014 r. do 18.11.2014 r.,
c) na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta Tychy;

→ do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego **wpłynęły uwagi** złożone w dniu 27 października 2014 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 27 października 2014 r.), które zostały rozpatrzone w następujący sposób:

a) uwagę o treści: *„1) W rozdziale 2 § 7 punkt 1 a) powinno być napisane - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, gdyż wielorodzinna tam nie istnieje i nigdy z braku wolnego miejsca nie powstanie."* – **odrzucono;**
b) uwagę o treści: *„2) W rozdziale 2 § 7 punkt 1 c), powinien być zapis o zakazie urządzania dyskotek, a funkcjonowanie barów ograniczyć do godziny 22:00, celem zapewnienia ciszy nocnej."* – **odrzucono w części**;
c) uwagę o treści: *„3) W rozdziale 2 § 7 dotyczącym terenu oznaczonego symbolem MU, stanowiącego w rzeczywistości tylko zabudowę jednorodzinną, brak jest zapisu o zakazie budowania masztów telefonii komórkowej o wysokości większej niż 5 m."* – **przyjęto**;
d) uwagę o treści: *„(…) celem zachowania ładu przestrzennego, wymiar pionowy anteny wraz z jej konstrukcją wsporczą zamocowaną na budynku lub budowli przykrytej dachem, mierzony od poziomu dachu tego budynku lub budowli przy tej konstrukcji do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 1/3 wysokości tego budynku lub budowli."* – **odrzucono**;
e) uwagę o treści: *„W rozdziale 2 § 9 punkt 1) powinien być zapis: z wykluczeniem dyskotek oraz ograniczeniem funkcjonowania barów do godziny 22:00 z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo ze strefą zabudowy jednorodzinnej."* – **odrzucono w części**;
f) uwagę o treści: *„W rozdziale 2 § 9 punkt 7) powinien być zapis: wysokość zabudowy dla terenu o symbolu 1 U i 2U maksymalna 14 m w tym wysokość budynku min. 6 m a maks. 9 m."* – **odrzucono**;
g) uwagę o treści: *„W rozdziale 5 § 15 punkt 2b) powinno być napisane na terenie o symbolu MW jak dla terenów zabudowy jednorodzinnej."* – **odrzucono**;
h) uwagę o treści: *„Uważam, że zapisy zawarte w projekcie w/w planu nie wnoszą żadnych istotnych zmian w obecnym zagospodarowaniu terenu i nie spowodują wzrostu jego atrakcyjności czy wartości. Dlatego proponuję wprowadzenie symbolicznego zapisu o wprowadzeniu 1 % stawki z tytułu wzrostu wartości nieruchomości bo stawka 0 % jest zgodnie z obowiązującym porządkiem prawnym niedopuszczalna."* – **odrzucono**.

Ww. uwagi zostały rozstrzygnięte Zarządzeniem Nr 0050/397/14 Prezydenta Miasta Tychy z dnia 3 grudnia 2014 r. w sprawie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Armii Krajowej, Hutniczej i Wieniawskiego w Tychach.

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 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 zapisy planu zmierzają do minimalizacji zjawiska tzw. niskiej emisji, czemu służą ustalenia dotyczące korzystania z ciepła zdalaczynnego i braku możliwości wykorzystania pieców opalanych węglem. Nowe formy zagospodarowania analizowanego obszaru stanowić będą kontynuację zabudowy występującej zarówno w samych granicach terenu jak i w jego otoczeniu (ze względu na już istniejące zagospodarowanie i zabudowę terenu, nowa zabudowa wypełni jedynie wolne luki w istniejącej zabudowie, w niewielkiej części zajmie tereny nieużytków zielonych). Wprowadzone w planie nowe formy zagospodarowania stanowią bezpośrednie nawiązanie do już istniejących i nie będą stanowiły zagrożenia dla lokalnego środowiska i mieszkających w nim ludzi. Przy przestrzeganiu zapisów planu oraz ogólnych standardów, w tym wynikających z przepisów szczególnych odnośnie ochrony środowiska, można uznać, że realizacja ustaleń planu nie spowoduje znaczącej (wyróżnialnej) emisji zanieczyszczeń, emisji innej niż występuje obecnie, emisji mogącej stanowić uciążliwość dla lokalnego środowiska czy mieszkańców miasta.

p. PREZYDENTA MIASTA
Zastępca Prezydenta
Gospodarki Przestrzennej
mgr inż. Igor Śmietański