# PODSUMOWANIE

**do dokumentu pn.:**

**„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie alei: Marszałka Piłsudskiego i Bielskiej oraz ulic: Dmowskiego i Sikorskiego w Tychach" przyjętego Uchwałą Rady Miasta Tychy Nr IV/56/15 z dnia 29 stycznia 2015 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).
Różnice pomiędzy ustaleniami uchwalonego planu miejscowego, a ustaleniami projektu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach 05.08.2014 r. do 03.09.2014 r. wynikają z rozpatrzenia wniesionych uwag.

Zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko, mając na uwadze obecnie istniejące zagospodarowanie terenu objętego projektem planu, jak również zagospodarowanie terenów w jego otoczeniu, uważa się, że przyjęte w planie rozwiązania są najbardziej optymalne i uzasadnione, dając możliwość kontynuacji obecnie wiodącej funkcji terenu, rozbudowy istniejących obiektów usług, handlu i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ze względu na istniejącą już zabudowę na dużej części terenu, która jest trwałym elementem lokalnego środowiska, możliwość kształtowania innych funkcji terenu jest znacznie ograniczona i nie ma praktycznie możliwości wskazania innych rozwiązań alternatywnych. Według prognozy oddziaływania na środowisko realizacja funkcji innych niż obecnie już wprowadzone byłaby nieoptymalna dla środowiska, w związku z czym przyjmuje się, że kontynuacja obecnego sposobu zagospodarowania terenu z możliwością jego dalszego rozwoju jest rozwiązaniem najbardziej pożądanym dla środowiska i mieszkających w nim ludzi.

## 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.

W ocenie prognozy oddziaływania na środowisko projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodny jest z uwarunkowaniami środowiskowymi, nawiązuje bezpośrednio do już istniejącego zagospodarowania i użytkowania terenu, nie

stanowi zagrożenia dla środowiska jak i mieszkańców tej części miasta. Biorąc pod uwagę już istniejące zagospodarowanie i użytkowanie obszaru nie widzi się przeciwwskazań do kontynuacji tej funkcji w przyszłości na wyznaczonym w planie terenie pod rozbudowę obiektów handlowych oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.
W prognozie stwierdzono, iż tereny objęte ustaleniami planu predysponowane są do funkcji jakie projektowany dokument wyznacza – jako kontynuacja obecnego sposobu zagospodarowania i użytkowania oraz rozwój zabudowy mieszkaniowej stanowiącej wypełnienie luk budowlanych w nawiązaniu do już zrealizowanych obiektów. Zwrócono również uwagę na wprowadzenie w planie, dla zminimalizowania negatywnych oddziaływań na środowisko, szeregu zapisów służących zachowaniu ładu przestrzennego, uporządkowaniu dostępnej przestrzeni czy wyeliminowaniu form nieodpowiednich.

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 powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej w granicach wyznaczonych terenów o różnym przeznaczeniu (UC, U – min. 10%, MW – min. 30%);<br>- możliwość lokalizacji zieleni urządzonej w granicach obszaru objętego planem;<br>- 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 | - dopuszczenie rozbudowy systemu kanalizacji sanitarnej i deszczowej;<br>- nakaz odprowadzania ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;<br>- dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, a także – alternatywnie – ich zagospodarowania w obrębie działki budowlanej;<br>- 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 odnawialnych źródeł energii oraz z urządzeń zapewniających dostawy ciepła w kogeneracji;<br>- dopuszczenie dostaw energii z istniejących urządzeń i sieci elektroenergetycznych, z odnawialnych źródeł energii oraz z urządzeń zapewniających dostawy energii elektrycznej w kogeneracji;<br>- dopuszczenie dostaw gazu z sieci gazowej. |
| Dotrzymanie standardów jakości środowiska w zakresie akustycznym na terenach podlegających ochronie | - ustalenie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku dla terenów UC, U - jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców, natomiast dla terenu MW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. |
| Ochrona krajobrazu poprzez wprowadzenie zapisów dotyczących wskaźników i parametrów urbanistycznych, a także regulacji dotyczących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów | - ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy,<br>- ustalenie wysokość zabudowy i geometrii dachów;<br>- ustalenie intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, powierzchni biologicznie czynnej;<br>- w terenie UC nakaz przesłonięcia strefy rozładunkowej od ul. Bielskiej poprzez lokalizację obiektu budowlanego w formie ekranu lub pasa zieleni na wysokości minimum 3,0 m;<br>- w terenie U nakaz magazynowania, gromadzenia towarów, materiałów lub surowców wyłącznie w budynku;<br>- w terenie MW dopuszczenie usług jedynie na pierwszej kondygnacji nadziemnej oraz dopuszczenie lokalizacji garaży wyłącznie podziemnych bądź wbudowanych w budynki wielorodzinne, z zakazem 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;<br>- wprowadzenie wskaźników odnośnie zapewnienia ilość miejsc parkingowych dla samochodów. |
| Oddziaływanie na środowisko społeczne | - wyznaczenia terenów nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, rozwoju usług |

| | |
|---|---|
| | i handlu - jako kontynuacja dalszego rozwoju tych funkcji w dogodnym położeniu komunikacyjnym;<br>- wprowadzenie zapisów regulujących intensywność zagospodarowania terenu, minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej oraz warunki korzystania ze środowiska w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i mediów, co gwarantuje bezpieczeństwo środowiska;<br>- ustalenie ochrony akustycznej terenów. |

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, a oddziaływania wynikające z realizacji ustaleń planu zaznaczą się jako uporządkowanie dostępnej przestrzeni i oszczędne nią gospodarowanie. Uwzględnienie zapisów planu wyeliminuje wszelkie uciążliwości związane z nowymi funkcjami terenu, a zaproponowane działania przyczynią się do zagwarantowania komfortu życia i zamieszkania w tej części miasta z dogodnym dostępem do usług w powiązaniu z układem komunikacyjnym.

## 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 alei Marszałka Piłsudskiego i Bielskiej oraz ulic: Dmowskiego i Sikorskiego 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.410.379.2014.RK1 z dnia 31.07.2014 r.);
2) Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego – uzyskując opinię pozytywną (pismo znak: 17/NS/ZNS.522-48/632/2014 z dnia 16.07.2014 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 alei Marszałka Piłsudskiego i Bielskiej oraz ulic: Dmowskiego i Sikorskiego w Tychach oraz o możliwości składania wniosków do planu miejscowego:

   a) w prasie – „Dziennik Zachodni" Nr 302 z dnia 29 grudnia 2005 r.,
   b) przez obwieszczenie umieszczone na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Tychy w dniach od 27.12.2005 r. do 17.01.2006 r.;

→ w wyznaczonym terminie **wpłynęły dwa wnioski,** które zostały rozstrzygnięte w następujący sposób:

1) wniosek z 20 stycznia 2006 r. (data wpływu 24.01.2006 r.) z prośbą by planowane przedsięwzięcia nie powodowały uciążliwości dla mieszkańców zlokalizowanego w granicach opracowania osiedla poprzez wzmożoną emisję hałasu i zanieczyszczeń oraz zintensyfikowany ruch samochodowy, a przyszłe budynki nie zacieniały istniejących budynków mieszkaniowych – **uwzględniono;**

2) wniosek z 17 stycznia 2006 r. (data wpływu 20.01.2006 r.) o umieszczenie w planie zapisu umożliwiającego przeznaczenie działek nr 4705/58, 4706/58, 4707/58, 4708/58, 4709/58, 4710/58 pod handel ogólno – przemysłowy, doprecyzowany pismem z 15.01.2014 r. – **uwzględniono.**

**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:

a) w prasie lokalnej – „Twoje Tychy" Nr 30/349 z dnia 29 lipca 2014 r.,
b) przez obwieszczenie wywieszone na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Tychy w dniach od 29.07.2014 r. do 17.09.2014 r.,
c) na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta Tychy;

→ do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 05.08.2014 r. do 03.09.2014 r. projektu planu miejscowego **wpłynęły uwagi**, które zostały rozpatrzone w następujący sposób:

1) uwagę dotyczącą zmiany brzmienia pkt 2 w Rozdziale 2 § 7 z: *„2) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej, dróg wewnętrznych i dojazdów, placów, miejsc parkingowych i garaży wielopoziomowych" na: „2) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej, dróg wewnętrznych i dojazdów, placów, miejsc parkingowych i garaży, w tym wielopoziomowych"* – **przyjęto;**

2) uwagę dotyczącą korekty przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy – przesunięcie o ok. 40 cm w kierunku alei Marszałka Piłsudskiego – **przyjęto.**

Ww. uwagi zostały rozstrzygnięte Zarządzeniem Nr 0050/339/14 Prezydenta Miasta Tychy z dnia 08 października 2014 r. w sprawie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie alei Marszałka Piłsudskiego i Bielskiej oraz ulic: Dmowskiego i Sikorskiego 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 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 nie przewiduje się powstawania nowych znaczących emisji zanieczyszczeń, innych niż obecnie występujące w granicach terenu i w jego otoczeniu. Dodatkowo zapisy projektu planu odnośnie odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w ciepło, gospodarki odpadami nie zagrożą środowisku przyrodniczemu ani też zdrowiu mieszkańców, stanowią podstawę do zachowania stanu obecnego środowiska.
Oddziaływanie zapisów planu w odniesieniu do terenów sąsiednich (znajdujących się poza granicami opracowania) nie będzie miało znaczącego wpływu, pośrednio wpłynie pozytywnie – jako poprawa komfortu zamieszkania na terenie miasta Tychy z dogodnym dostępem do usług i handlu.

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