PODSUMOWANIE

do dokumentu pn. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach – etap I przyjętego Uchwałą Nr XXII/401/16 Rady Miasta Tychy z dnia 23 czerwca 2016 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. 2016 poz. 353 z późn. zmian.).

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 (Dz.U. 2016 poz. 778 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).

2. 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 zapisy projektu planu co do dalszego zagospodarowania i użytkowania analizowanego obszaru, jako kontynuacja obecnych form zagospodarowania w granicach terenów oznaczonych symbolami: **1MN – 5MN, 1MU, 1MWZ,** przyczynią się do porządkowania dostępnej przestrzeni. Plan sankcjonuje najwartościowsze elementy lokalnego środowiska przyrodniczego - wprowadzając tereny lasów **ZL,** stanowiące połowę powierzchni obszaru opracowania. Brak jest przeciwwskazań do realizacji zakładanych planem funkcji ściśle według ustaleń planu oraz według przepisów szczególnych (jak np. Prawo wodne, czy Ustawa o ochronie przyrody, Prawo ochrony środowiska), których regulacji nie wpisuje się do mpzp.
Realizacja zapisów projektu miejscowego planu zaznaczy się pozytywnie przede wszystkim w odniesieniu do mieszkańców – jako zapewnienie terenów pod rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej oraz zachowanie istniejących form zagospodarowania. Wpływ negatywny (jednak nie ponadnormatywny) może się pojawić w odniesieniu do środowiska przyrodniczego czy gruntowo-wodnego jako obszary obecnie niezainwestowane, a przeznaczane pod zabudowę (ubytek powierzchni biologicznie czynnej, ogrodzenia terenu, wzrost udziału terenów zabudowanych pozbawionych czynnej warstwy glebowej). W odniesieniu do środowiska kulturowego i zabytków nie przewiduje się wpływu. Wpływ na krajobraz będzie trwały i może mieć wymiar zarówno pozytywny jak i negatywny. Ochronie lokalnych krajobrazów i walorów estetycznych służy szereg zapisów planu dotyczących nowej zabudowy.

W zakresie zapobiegania oraz ograniczania negatywnego oddziaływania poszczególnych terenów wyznaczonych w planie, na środowisko, które stanowić może skutek realizacji dokumentu, wprowadzono poniżej przedstawione regulacje.

Zapisy 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, który szczegółowo określa się dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie, z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z istniejącego sposobu zainwestowania (**MN** – tereny zabudowy jednorodzinnej - 40%, **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej - 35%; **MWz** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego - 50%, - zachowanie terenów zieleni jako lasy (**ZL**); - ustalenie zasad 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; - 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. 2016 poz. 250) oraz opracowaną na podstawie art. 4 tej ustawy Uchwałą Rady Miasta Tychy w sprawie regulaminu utrzymania czystości porządku na terenie gminy.
Ochrona powietrza poprzez przeciwdziałanie powstawaniu niskiej emisji:	- dopuszczenie dostaw ciepła z sieci ciepłowniczej, z indywidualnych źródeł energii, z odnawialnych źródeł energii, z urządzeń zapewniających dostawy ciepła w kogeneracji oraz z indywidualnych źródeł ciepła o efektywności energetycznej

	urządzeń minimum 80%; - dopuszczenie dostaw energii elektrycznej z istniejących urządzeń i sieci elektroenergetycznych, z odnawialnych źródeł energii oraz z urządzeń zapewniających dostawy energii elektrycznej w kogeneracji; - dopuszczenie dostaw gazu z sieci gazowej.
Dotrzymanie standardów jakości środowiska w zakresie akustycznym na terenach podlegających ochronie:	- plan nie przewiduje realizacji nowych inwestycji stanowiących znaczące źródło hałasu, wpływających na kształtowanie warunków akustycznych otoczenia; - ustalenie ochrony akustycznej terenów związanych ze stałym pobytem ludzi, tj.: dla terenu **MU** ustalono dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, dla terenów **MN** jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej"; dla terenu **MWz**, jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego".
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 oraz rodzajów materiałów elewacyjnych:	- ustalenie formy zabudowy dla poszczególnych terenów; - ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, - ograniczenie wysokości zabudowy dla poszczególnych terenów i ustalenia geometrii dachów; - ustalenie intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, powierzchni biologicznie czynnej; -zapisy wprowadzające określone rodzaje usług w granicach terenu oznaczonego symbolem **MU1:** zabudowa mieszkaniowo-usługowa, w zakresie usług społecznych, usług drobnych, handlu detalicznego i gastronomii, zabudowa usługowa, w zakresie usług społecznych, usług drobnych, handlu detalicznego i gastronomii; - wprowadzenie zakazu lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy; - nakaz stosowania dla elewacji budynków określonych materiałów i kolorystyki; - zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m

	od nieprzekraczalnych linii zabudowy; - zakaz lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży o elewacji z blachy; - zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
Ochrona środowiska społecznego, jakość życia i zdrowie mieszkańców oraz wprowadzenie regulacji w zakresie gospodarki odpadami, ściekami, systemami grzewczymi	- zachowanie terenów leśnych; - ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej; - zachowanie istniejących terenów zabudowy z dopuszczeniem nowej zabudowy o określonych parametrach i wskaźnikach; - wskazanie wykorzystania do celów grzewczych: ciepła zdalaczynnego jako preferowanego sposobu ogrzewania, odnawialnych źródeł, czy pracy urządzeń w kogeneracji.

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 południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach – etap I, 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: GWP.6721.6.1.2015.KK z dnia 19 sierpnia 2015 r.);
2) Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego – uzyskując opinię pozytywną (pismo znak: GWP.6721.6.1.2015.KK z dnia 19 sierpnia 2015 r.).

4. Informacje o sposobie i zakresie uwzględnienia w dokumencie zgłoszonych wniosków i uwag.

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

Ogłoszenie w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego wraz z informacją o możliwości składania wniosków ukazało się w prasie lokalnej – „Twoje Tychy" Nr 42/309 z dnia 22 października 2013 r., obwieszczenie zamieszczono na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Tychy w dniach od 22.10.2013 r. do 12.11.2013 r oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Tychy. W ślad za ogłoszeniem w prasie lokalnej i obwieszczeniem Prezydenta Miasta Tychy w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, w wyznaczonym terminie nie **wpłynął żaden wniosek**.

Wyłożenia projektu dokumentu do publicznego wglądu – okres składania uwag

Ogłoszenia o wyłożeniach do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz o możliwości składania uwag do projektu dokumentu ukazało się w prasie lokalnej – „Twoje Tychy" - dodatek „Twoje Miasto" w dniach 5 stycznia 2016 r., oraz 12 kwietnia 2016 r. Obwieszczenia o wyłożeniach zamieszczono na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Tychy w dniach od 5 stycznia 2016 r. do 23 lutego 2016 r. oraz w dniach od 19 kwietnia 2016 r. do 18 maja 2016 r. Obwieszczenia ukazały się również na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Tychy.

→ **Pierwsze wyłożenie** odbyło się w dniach od 5 stycznia 2016 r. do 23 lutego 2016 r. - do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego **wpłynęły uwagi,** które zostały rozpatrzone w następujący sposób:

1) uwagi, złożone w dniu 22 lutego 2015 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 18 lutego 2015 r.), odnoszące się do terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem **MN4,** w szczególności do działki ewidencyjnej nr 814/65 dotyczące:
   a) braku zbieżności granic obszaru oznaczonego w planie jako **MN4** z obrysem jednostki **MJ** ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tychy. W związku z powyższym uwagodawca wnosi o zmianę obszaru objętego etapem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poprzez rozszerzenie go w ten sposób, aby przyjęty obszar oznaczony w planie jako **MN4** pokrywał się z obrysem jednostki **MJ** ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tychy. W szczególności, by wschodnia granica obszaru oznaczonego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako **MN4** była oparta o ulicę Obywatelską, a więc pokrywała się z obszarem oznaczonym jako jednostka **MJ** w studium – **przyjęta w części**,
   b) braku zbieżności granic obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z obszarem objętym uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym uwagodawca wnosi o zmianę obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poprzez rozszerzenie go w taki sposób, aby obszar ten pokrywał się z obszarem objętym uchwałą Rady Miasta Tychy numer 0150/XXV1561108 z dnia 27 listopada 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmienionym uchwałą Rady Miasta Tychy numer XXXIV/704/13 z dnia 26 września 2013 roku - **odrzucona**,
   c) braku zbieżności granic obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z obszarem działki numer 814/65, co może prowadzić do utrudnienia bądź uniemożliwienia realizacji inwestycji, w tym uzyskania dostępu do drogi publicznej. W związku z powyższym uwagodawca wnosi o zmianę obszaru objętego etapem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poprzez rozszerzenie go w ten sposób, aby obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pokrywał się z obszarem działki numer 814/65 - **odrzucona**,
   d) dodania do § 9 następującego punktu: *10a) dla budynków posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie - dopuszczenie przebudowy lub zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę*

w sposób zgodny z decyzja o warunkach zabudowy, na podstawie której wydano decyzje o pozwoleniu na budowę – **odrzucona,**

e) zmiany § 9 pkt. 2 brzmiącego: „*forma zabudowy* wolnostojąca", wprowadzając zapis: „*forma zabudowy wolnostojąca bliźniacza, szeregowa lub małe domy mieszkalne (do 8 mieszkań w budynku)"* – **odrzucona**,
f) zmiany § 9 pkt. 8 lit. a) brzmiącego: „*geometria dachów budynków mieszkaniowych - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30^{o} do 42^{o}, z dopuszczeniem innych form geometrii dachów dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku"*, dodając zapis: *z dopuszczeniem dachów płaskich oraz z dopuszczeniem innych form (...)* – **odrzucona**,
g) zmiany § 9 poprzez dodanie punktów: 19) usługi społeczne, 20) handel detaliczny, 21) usługi konsumpcyjne, 22) place publiczne 23) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z usługami niepowodującymi uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej: z zakresu wymienionego w pkt 19) - 21), 25) zabudowa zagrodowa, gospodarstwa ogrodnicze, 26) obsługa pasażerskiego transportu zbiorowego, z wyjątkiem zajezdni i baz 27) parkingi i garaże – **odrzucona**;
h) zmiany § 9 poprzez dodanie punktu: 24) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych lokali mieszkalnych w istniejących budynkach jednorodzinnych - **odrzucona**.

2) uwagi, złożone w dniu 23 lutego 2016 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 23 lutego 2016 r.), odnoszące się do terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem MN3 i MN4, w szczególności do działek ewidencyjnych nr: 1394/71, 1393171,1376/71, 1216/71, 1391/71 dotyczące:
   a) zmniejszenia odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy ewidencyjnej lasu z 20 m na 12 m - **odrzucona**,
   b) brak zjazdu z nowo projektowanej drogi **KDL1** na dz. nr 1394/71 - **odrzucona**,
   c) obniżenia wartości nieruchomości poprzez wprowadzenie drogi **KDL1 –** wykup wraz z pasem drogowym terenu przyległego - **odrzucona**,
   d) zobligowania Zakładu energetycznego (Tauron) do skablowania napowietrznej linii średniego napięcia - **odrzucona**,
   e) przeznaczenia terenu na północ od nowoprojektowanej drogi **KDL1** na tereny mieszkaniowo – usługowe **MU** - **odrzucona**,

   W/w. uwagi zostały rozstrzygnięte Zarządzeniem Nr 0050/81/16 Prezydenta Miasta Tychy z dnia 15 marca 2016 r. w sprawie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego dla obszaru położonego w południowej części dzielnicy Wilkowyje w Tychach – etap I,

→ **Drugie wyłożenie** odbyło się w dniach od 19 kwietnia 2016 r. do 18 maja 2016 r. - do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone w następujący sposób:

1) uwaga, złożona w dniu 11 maja 2016 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 11 maja 2016 r.), odnoszącą się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami: **MN1 - MN4**, dotycząca geometrii dachów w zakresie dopuszczenia dachów płaskich w ww. terenach - **przyjęta w części**;
2) uwagi złożone w dniu 2 czerwca 2016 r. przez osobę prawną (pismo z dnia: 1 czerwca 2016 r.), odnoszące się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami **MN4, MN5** w szczególności do działki ewidencyjnej nr: 814/65, dotyczące:

a) zmiany w § 9 pkt. 2 i § 10 pkt. 2 projektu uchwały zgodnie z poniższym brzmieniem:
   „forma zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa” – **odrzucona***;*
b) zmiany w § 9 pkt. 8 lit. a) i § 10 pkt. 8 lit. a) projektu uchwały zgodnie z poniższym brzmieniem:
   8) geometria dachów:
   a)budynków mieszkaniowych - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30^0 do 42^0, z dopuszczenie dachów płaskich oraz *z dopuszczeniem innych form geometrii dachów dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku* – **przyjęta w części***;*
c) zmiany w § 9 pkt. 1 i § 10 pkt. 1 projektu uchwały zgodnie z poniższym brzmieniem:
   1) „Przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowo-usługowa, w zakresie usług społecznych, usług drobnych, handlu detalicznego i gastronomii” - **przyjęta w części***;*

W/w. uwagi zostały rozstrzygnięte Zarządzeniem Nr 0050/200/16 Prezydenta Miasta Tychy z dnia 20 czerwca 2016 r. w sprawie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego dla obszaru położonego w południowej części dzielnicy Wilkowyje w Tychach – etap I w zakresie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MU1 i MN4**.

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 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 zapisy projektu planu, sankcjonują obecne użytkowanie i zagospodarowanie terenów zainwestowanych, z poszerzeniem terenów związanych z zabudową, dając możliwość rozwoju zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej. Realizacja zapisów planu nie spowoduje negatywnego oddziaływania na obszary chronione istniejące w granicach miasta (całkowicie poza terenem opracowana) jak i obszary chronione w ramach sieci ekologicznej NATURA 2000 (usytuowane poza granicami miasta), jak też nie wpłynie na integralność tych obszarów. Siedliska „naturowe" znajdujące się w granicach terenu **ZL** zostaną zachowane w swojej obecnej strukturze i funkcji. Nie przewiduje się w związku z ustaleniami projektowanego dokumentu powstania nowych znaczących emisji zanieczyszczeń, poszczególne emisje mają miejsce już obecnie na terenie i w jego otoczeniu (wzrosną emisje ilościowo ze względu na zabudowanie obecnie niezagospodarowanych przestrzeni, ale nie powstaną nowe jakościowo emisje).

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