UCHWAŁA NR XXI/465/12

RADY MIASTA TYCHY

z dnia 30 sierpnia 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru doliny rzeki Mlecznej w Tychach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. 2012, poz. 647) i art. 4 ust. 2 Ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), na wniosek Prezydenta Miasta, po zaopiniowaniu przez Komisję Inicjatyw Lokalnych i Ładu Przestrzennego,

Rada Miasta Tychy

stwierdza

zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru doliny rzeki Mlecznej w Tychach z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy", które zostało przyjęte Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002r. z późn. zm.

i uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru doliny rzeki Mlecznej w Tychach, zwany dalej planem.

§ 1

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:
   - Rozdział 1: Przepisy ogólne;
   - Rozdział 2: Przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
   - Rozdział 3: Zasady ochrony środowiska i przyrody;
   - Rozdział 4: Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
   - Rozdział 5: Granice i sposoby zagospodarowania terenów górniczych;
   - Rozdział 6: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji;
   - Rozdział 7: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
   - Rozdział 8: Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania, w obszarze planu nie mają zastosowania wymagania określone obowiązkowym zakresem art. 15 ust. 2 pkt 2, 5, 6, 8, 11 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. 2012, poz. 647).

Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 2

1. Załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu, stanowiący integralną część uchwały, sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:5000 zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy" w skali 1:20 000 z oznaczeniem granic obszaru objętego planem.

2. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:
   1) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wniesionych po wyłożeniu do publicznego wglądu;
   2) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

§ 3

Plan obejmuje obszar o powierzchni 306,20 ha w granicach określonych na rysunku planu.

§ 4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne, zgodnie z oznaczeniem w legendzie rysunku planu:
1) obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:
   a) granica obszaru planu,
   b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   c) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów – zgodnie z **§ 6**,
   d) strefy dopuszczonej lokalizacji stawów;
2) informacyjne:
   a) granica administracyjna miasta,
   b) granica terenu górniczego KWK „Ziemowit”,
   c) granice terenu górniczego KWK „Wesoła II”,
   d) I kategoria odkształceń górniczych,
   e) granice udokumentowanych złóż węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej,
   f) granice udokumentowanego złoża metanu,
   g) stanowiska archeologiczne w obszarze AZP,
   h) istniejąca trasa rowerowa,
   i) napowietrzne linie elektroenergetyczne 110kV i 20kV.

§ 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:
1) **obszar planu** - wszystkie tereny w granicach objętych planem, zgodnie z rysunkiem planu;
2) **teren** - część obszaru planu wyodrębniona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o ile z treści planu nie wynika inaczej, oznaczony symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów.

§ 6

W planie wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednio symbolami:
1) **1WS - 3WS** - tereny wód powierzchniowych;
2) **4R - 8R** - tereny rolnicze;
3) **9ZL - 14ZL** - tereny lasów;
4) **15KDL** - teren drogi publicznej.

Rozdział 2
PRZEZNACZENIE I SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY

§ 7

Dla terenów wód powierzchniowych oznaczonych symbolami **1WS, 2WS, 3WS** ustala się:
1) przeznaczenie - wody powierzchniowe (rzeka Mleczna i Potok Przyrwa);
2) dopuszczenie lokalizacji kładek dla ruchu pieszego lub pieszo-rowerowego;

3) dopuszczenie lokalizacji budowli i urządzeń związanych z gospodarką wodami opadowymi oraz ochroną przeciwpowodziową.

§ 8

Dla **terenów rolniczych** oznaczonych symbolami **4R, 5R, 6R, 7R, 8R** ustala się:

1) przeznaczenie - tereny rolnicze (łąki, pastwiska, pola uprawne);
2) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych służących bezprzewodowej łączności publicznej, dla których nie ustala się ograniczeń w zakresie wysokości;
3) dopuszczenie lokalizacji:
   a) budowli i urządzeń wodnych związanych z gospodarką wodami opadowymi i ochroną przeciwpowodziową,
   b) ścieżek pieszych oraz ścieżek i tras rowerowych z nakazem stosowania nawierzchni przepuszczalnych, z materiałów naturalnych;
4) dla terenu **4R** dopuszczenie realizacji stawów o funkcji przyrodniczej z możliwością użytkowania rekreacyjnego:
   a) wyłącznie w strefach oznaczonych na rysunku planu jako „strefy dopuszczonej lokalizacji stawów", które znajdują się w odległości:
      - min. 50,0 m - od stopy wału rzeki Mlecznej,
      - min. 10,0 m - od skarpy cieku wodnego pod nazwą „dopływ ze Zwierzyńca",
      - min.1,5 - od skarpy rowów odwadniających drogi,
      - min. 3,0 m - od dróg stanowiących dojazdy do pól lub obsługę budowli i urządzeń wodnych,
   b) przy zachowaniu następujących zasad:
      - łączna powierzchnia stawów – maks. 10,0 ha,
      - nakaz kształtowania:
        - urozmaiconej, nieregularnej linii brzegowej z łagodnym nachyleniem skarp, tj. o spadku od 1:1,5 do 1:2,5, przy czym na długości min 10 % linii brzegowej nakaz zachowania spadku 1:2,5,
        - skarp linii brzegowej jako skarpy ziemne lub wykonane z materiałów naturalnych (drewno, kamienie), z dopuszczeniem konstrukcji betonowych dla elementów rowów odwadniających,
      - nakaz obsadzenia brzegów stawów gatunkami roślin odpowiednimi do warunków siedliskowych na długości od 30% do 60% linii brzegowej,
      - zakaz ogroblowania stawów,
      - zakaz intensywnej hodowli ryb, z dopuszczeniem prowadzenia hodowli ryb opartej na wydajności naturalnej,
      - dopuszczenie realizacji drewnianych pomostów dla potrzeb rekreacji wędkarskiej.

§ 9

Dla **terenów lasów** oznaczonych symbolami **9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL** ustala się:

1) przeznaczenie - lasy;
2) zasady zagospodarowania terenu zgodne z planem urządzenia lasu.

§ 10

Dla **terenu drogi publicznej** oznaczonego symbolem **15KDL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej (ul. Mysłowicka);
2) szerokość linii rozgraniczających – od 19,0 m do 45,0 m - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

Rozdział 3
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

§ 11

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) zakaz realizacji miejsc parkingowych oraz dróg dojazdowych innych niż drogi gruntowe stanowiące dojazdy do pól, budowli i urządzeń wodnych, wód powierzchniowych, lasu;
2) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, za wyjątkiem prac związanych z utrzymaniem, remontem, naprawą i realizacją budowli i urządzeń, o których mowa w **§ 8 pkt. 3** i **4** oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
3) zakaz realizacji ogrodzeń;
4) zakaz zabudowy, o którym mowa w **§ 8 pkt. 2**;
5) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami dotyczącymi przeznaczenia i szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, o których mowa w **§ 7, 8, 9**.

2. Dla terenów zlokalizowanych w obszarze planu nie ustala się dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007 r. Nr 120, poz. 826).

Rozdział 4
ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

§ 12

1. Dla stanowisk archeologicznych w obszarach AZP, zlokalizowanych na terenach o symbolach **4R** i **8R**, ustala się nakaz wykonania poprzedzających badań archeologicznych w przypadku prowadzenia prac ziemnych w obrębie stanowisk archeologicznych.

2. Stanowiska, o których mowa w ust. 1 oznaczone są w dokumentacji archiwum Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz na rysunku planu jako stanowiska na obszarze AZP:
   1) nr 101-48/2;
   2) nr 101-48/3;
   3) nr 101-48/4;
   4) nr 101-48/5.

Rozdział 5
GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH

§ 13

W granicach terenów górniczych KWK „Ziemowit” (Lędziny I) i KWK „Wesoła II”, oznaczonych na rysunku planu, ustala się przy projektowaniu inwestycji budowlanych nakaz uwzględnienia uwarunkowań wynikających z lokalizacji w granicach tych terenów.

Rozdział 6
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI

§ 14

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
   1) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych służących bezprzewodowej łączności publicznej;
   2) dopuszczenie przebudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz korekty ich lokalizacji i przebiegu.

2. W przypadku przebudowy lub rozbudowy ul. Mysłowickiej, tj. drogi oznaczonej symbolem **15KDL** ustala się nakaz realizacji przejść dla zwierząt pod drogą, w celu umożliwienia ich migracji.

Rozdział 7
STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU

§ 15
Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu, w wysokości - 0,1%.

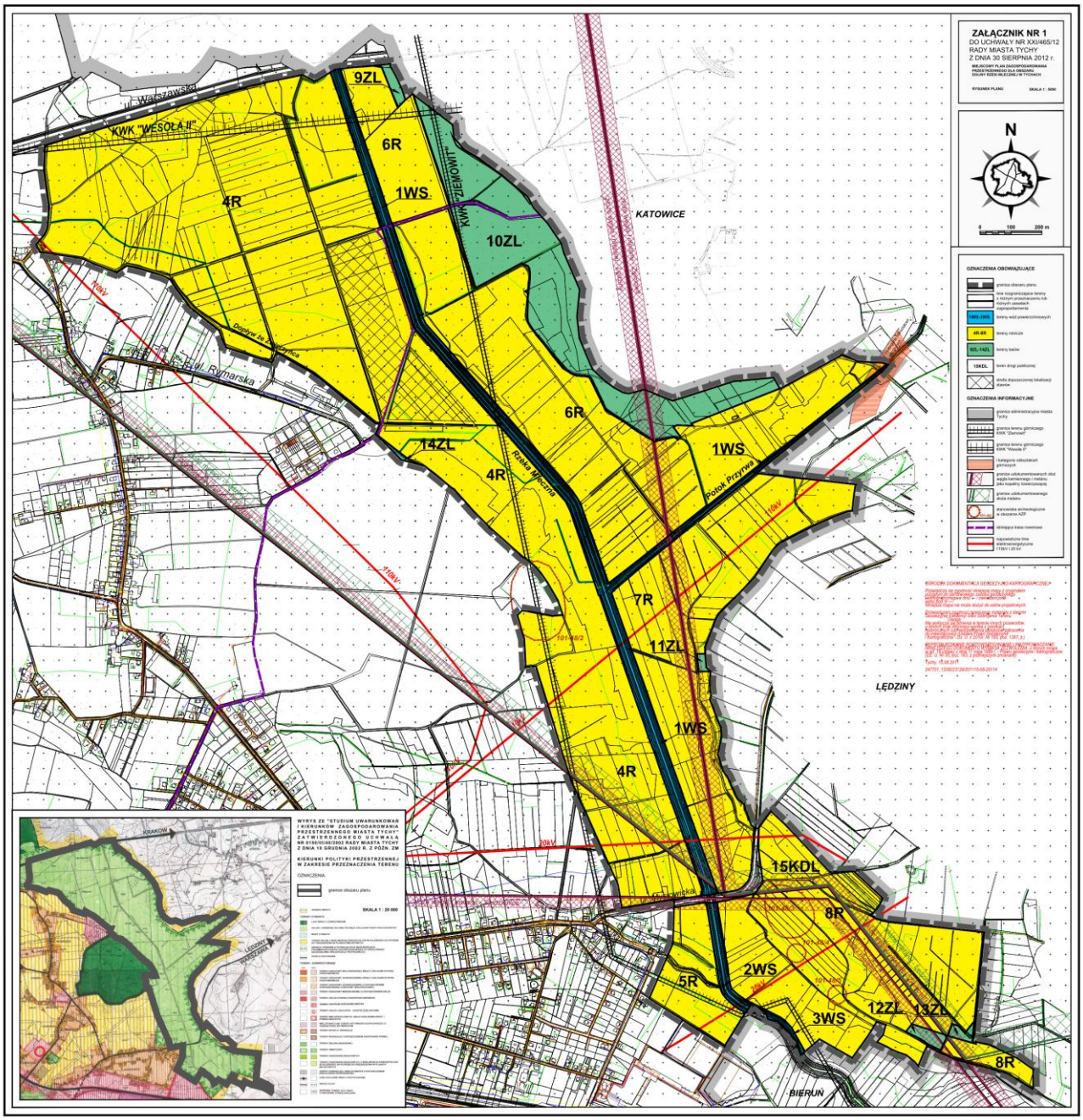
Rozdział 8
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 16
Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 17
Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący
Rady Miasta Tychy

/-/ mgr Zygmunt Marczuk


ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXI/465/12
RADY MIASTA TYCHY
Z DNIA 30 SIERPNIA 2012 r.
N
KWK "WESOŁA II"
KWK "ZIEMOWIT"
KATOWICE
LĘDZINY
BIERUN
9ZL
6R
1WS
4R
10ZL
14ZL
7R
11ZL
15KDL
8R
2WS
5R
3WS
12ZL
13ZL
ul. Warszawska
Rzeka Mleczna
Potok Przywa
Dopływ ze Stańkowic
Dopływ z Wilkowic
ul. Pszczyńska
ul. Bielska
ul. Ryszarda Ryżnarska
ul. Jana Kochanowskiego
ul. Jana Matejki
ul. Jana Sobieskiego
ul. Jana Zamoyskiego
ul. Jana Zamoyskiego
ul. Jana Zamoy

Załącznik nr 2

do Uchwały Nr XXI/465/12

Rady Miasta Tychy

z dnia 30 sierpnia 2012 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy

o sposobie rozpatrzenia uwag

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

dla obszaru doliny rzeki Mlecznej w Tychach

§ 1

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. 2012, poz. 647):

1) Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru doliny rzeki Mlecznej w Tychach* zostały wniesione uwagi, złożone przez osoby fizyczne w dwóch jednobrzmiących pismach, z dnia 7 sierpnia 2012 r. (data stempla pocztowego: 07.08.2012 r., data wpływu: 10.08.2012 r.), o następującej treści:
   „Jestem przeciwny ograniczeniu sposobu zagospodarowania działek stanowiących moją współwłasność wymienionych we wniosku z dnia 23-04-2001 złożonym w Wydziale Architektury tut. Urzędu Miasta”,
   a w szczególności:
   „*W ocenie zgłaszającego uwagi w sposób bezzasadny ograniczone zostało prawo tworzenia stawów jedynie do obszaru oznaczonego na rysunku planu jako „strefy dopuszczonej lokalizacji stawów”.*
   Bez jakiegokolwiek uzasadnienia merytorycznego na obszarze terenów rolniczych wykluczono funkcję mieszkaniową jednorodzinną.
   Niczym nieuzasadnione jest zastosowane ograniczenie w zakresie użytkowania terenów oznaczonych symbolami 4-8R dla potrzeb wypoczynku, sportów i rekreacji”.

2) Rada Miasta Tychy postanawia odrzucić w całości uwagi, o których mowa w **pkt 1,** jako niezasadne.

§ 2

W uzasadnieniu odrzucenia uwag, o których mowa w **§1 pkt 1** Rada Miasta Tychy stwierdza, że wnoszący uwagi argumentowali je tym, iż przyjęte rozwiązania planistyczne ingerują w przysługujące im prawo własności do nieruchomości objętych granicami planu w sposób nadmierny i niczym nieuzasadniony. Jednocześnie postulowali dokonanie zmian projektu planu w sposób polegający na:

1. dopuszczeniu dla obszaru terenów rolniczych oznaczonych symbolami 4R, 5R, 6R, 7R i 8R funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej,
2. zniesieniu ograniczenia we zakresie lokalizacji stawów,
3. zezwoleniu na użytkowanie terenów rolniczych oznaczonych symbolami 4R, 5R, 6R, 7R i 8R dla potrzeb wypoczynku, sportów i turystyki, oraz

4. wyłączeniu na przedmiotowym terenie zakazu realizacji miejsc parkingowych, dróg dojazdowych oraz ogrodzeń.

Zarówno zarzut braku uzasadnienia dla przyjętych rozwiązań, jak i zgłoszone postulaty nie zasługują na uwzględnienie. Zapisy projektu planu uzasadnione zostały w sposób wyczerpujący i nie budzący wątpliwości, co do przesłanek leżących u ich podstaw.
W szczególności są nimi wartości i funkcje terenu objętego planem - w skali zarówno lokalnej, jak i ponadlokalnej, które to wartości i funkcje o charakterze dobra publicznego (ogólnego) wymagają ochrony nawet jeśli ograniczałoby to sposób wykorzystania nieruchomości przez ich właścicieli.

Przyjęte w projekcie planu przeznaczenia terenów zmierzają do zachowania istniejących uwarunkowań ekofizjograficznych i przyrodniczych występujących w dolinie rzeki Mlecznej, tj.: walorów krajobrazowych, bogatej różnorodności gatunkowej fauny i flory, w tym objętych ochroną prawną płazów, gadów, ptaków i ssaków oraz roślin prawnie chronionych lub proponowanych do objęcia ochroną - uznanych za rzadkie na obszarze województwa śląskiego. Zachowanie ich siedlisk stanowi obowiązek ustawowy. Ponadto obszar doliny posiada wysoką przydatność rolniczą gruntów - występują tu zwarte kompleksy gruntów rolnych III i IV kl. bonitacyjnej pochodzenia mineralnego oraz gleby pochodzenia organicznego.

Ustalenia planu uwzględniają wytyczne specjalistycznych opracowań dotyczących doliny Mlecznej, których analiza wskazuje, że dolina powinna pełnić funkcje przyrodnicze jako podstawowy element powiązań ekologicznych o skali ponadlokalnej (korytarz dla migracji fauny, miejsce żerowania ssaków i wymiany materiału genetycznego flory, istotne ogniwo rusztu ekologicznego decydujące o utrzymaniu równowagi przyrodniczej w skali miasta i podregionu oraz ostoja lokalnej różnorodności biologicznej – miejsce występowania wielu cennych gatunków roślin i zwierząt w skali całego miasta, w tym miejsce rozrodu kilku gatunków krajowych płazów, z których wszystkie podlegają ścisłej ochronie prawnej).
Ww. opracowania wskazują również, że dolina to element zintegrowanego systemu terenów otwartych pełniący nie tylko funkcje przyrodnicze, ale także estetyczno-krajobrazowe i higieniczno-sanitarne, a zagospodarowanie doliny Mlecznej nie powinno zmniejszać jej roli oraz wartości.

Obszar doliny gwarantuje zachowanie ciągłości ekologicznej pomiędzy Lasami Murckowskimi i Puszczą Pszczyńską. Tyska część doliny Mlecznej stanowi element systemu terenów otwartych o podstawowym znaczeniu przyrodniczym zapewniającym zrównoważony rozwój miasta. Duża mozaikowatość siedlisk – leśnych, łąkowych, zbiorowisk wodnych i wodno-błotnych oraz duża różnorodność gatunkowa stanowi istotny czynnik determinujący funkcje obszaru jako ostoi bioróżnorodności.

Ponadto przedmiotowy odcinek rzeki Mlecznej - *pomimo obwałowania rzeki w* granicach planu - stanowi potencjalny teren zalewowy w przypadku katastrofalnych wezbrań (według „Waloryzacji przyrody nieożywionej" – 2002 r. oraz *„Opinii geotechnicznej określającej warunki gruntowe w rejonie doliny rzeki Mlecznej w miejscowości Tychy, dzielnica Jaroszowice" – 2002 r.), gdyż w przypadku uszkodzenia wałów, powstania wyrw lub nieszczelności zachodzi niebezpieczeństwo zalania otaczającego terenu. Dodatkowo zgodnie z treścią pisma z dnia 29 lutego 2012 r. (znak: OKI-19/127/12/KR/3888) Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach, ul. Sienkiewicza 2, 44-100 Gliwice – „rzeka Mleczna i Gostynia zostały zakwalifikowane jako generujące obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i wskazane do opracowania map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego w drugim cyklu planistycznym".*

Ze względu na powyższe uwarunkowania projekt planu ustala maksymalną ochronę doliny przed zagospodarowaniem inwestycyjnym zaburzającym możliwość realizacji jej

podstawowych funkcji przyrodniczych i retencyjnych. Nie przewiduje znaczących zmian w obecnym zagospodarowaniu obszaru doliny umożliwiając jedynie takie zagospodarowanie terenu, które nie wpłynie negatywnie na ww. funkcje oraz bioróżnorodność stanowiącą ważny element zrównoważonego rozwoju. Ustalenia projektu planu dopuszczają jedynie użytkowanie rolnicze, w tym: łąki, pola uprawne, pastwiska oraz realizację stawów - wskazując jednak ich możliwą lokalizację i określając zasady ich kształtowania.
Dopuszczenie realizacji niewielkich stawów w wyznaczonej strefie w granicach terenu oznaczonego symbolem **4R**, przy przestrzeganiu ustaleń planu nie będzie stanowiło uciążliwości dla środowiska, a przyczynić się może do wzrostu bioróżnorodności, wytworzenia nowych, atrakcyjnych siedlisk dla szeregu gatunków zwierząt, zwłaszcza ptactwa wodno-błotnego. Projekt planu wyklucza lokalizację stawów na pozostałym obszarze, w tym w części lewobrzeżnej doliny, gdyż mogłoby to zaburzyć szlaki migracji zwierząt przemieszczających się wzdłuż doliny rzeki Mlecznej, która jest regionalnym korytarzem ekologicznym.

Zgodnie z pozytywnie zaopiniowaną przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska *Prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko* realizacja poszczególnych zapisów projektu planu będzie korzystna, przede wszystkim w zakresie:
- wyeliminowania niewłaściwych form zagospodarowana – poprzez zakaz zabudowy całego obszaru,
- zwiększenia lokalnej bioróżnorodności – m.in. przez kształtowanie nowych form zieleni i ochronę istniejących ekosystemów,
- zachowania wód śródlądowych wraz z możliwością poprawy retencji wodnej – poprzez możliwość realizacji niewielkich zbiorników wodnych o funkcji przyrodniczej – korzystnie wpływających na lokalną bioróżnorodność,
- zachowania obecnych walorów estetycznych i krajobrazowych tego fragmentu miasta (w przypadku utrzymania dotychczasowych funkcji terenu), a w przypadku realizacji stawów (funkcja dopuszczona) wzbogacenia walorów krajobrazowych,
- zachowania otwarć widokowych,
- zachowania stref przewietrzania miasta,
- poprawy drożności korytarza migracji zwierząt – poprzez nakaz realizacji przejść dla zwierząt w rejonie ul Mysłowickiej (**15KDL**) w przypadku jej przebudowy lub rozbudowy.

Wykluczenie zainwestowania wynika również z:
- niekorzystnego topoklimatu nienadającego się do długotrwałego przebywania ludzi, powodowanego wilgotnością, zastoiskami zimnego powietrza, mgłami, częstymi inwersjami temperatury i dodatkowo pogorszonego bliskim sąsiedztwem drogi o dużym natężeniu ruchu (obwodnica GOP),
- ochrony ekosystemu przed zmianą stosunków wodnych - dolina stanowi korytarz hydrologiczny charakteryzujący się występowaniem płytkich wód gruntowych i odgrywa bardzo ważną rolę w retencjonowaniu wód,
- występowania w terenie wód płynących i rowów stanowiących odbiorniki wód deszczowych z innych części miasta i spoza miasta oraz naturalnych rozlewisk powstających w wyniku wzmożonych obfitych opadów,
- zagospodarowania rolno-łąkowego (korzystnie wpływającego na lokalne warunki gruntowo wodne), występowania terenów o wysokim zwierciadle wód gruntowych, miejscami zabagnionych i zatorfionych, co predysponuje teren do potencjalnego wykorzystania jako teren zalewowy w czasie wysokich wezbrań (suchy polder przeciwpowodziowy), stanowiąc ochronę przeciwpowodziową dla terenów położonych w dalszym biegu rzeki Mlecznej.

W podsumowaniu stwierdza się ponadto, że przyjęte w projekcie planu ustalenia oparte zostały na wynikach opracowania pt. „Ocena warunków i możliwości zagospodarowania obszaru położonego w rejonie rzeki Mlecznej w Tychach” sporządzonego przez zespół specjalistów, działających na podstawie Zarządzenia Nr 0151/820/10 Prezydenta Miasta

Tychy z dnia 27 września 2010 r., w celu oceny warunków i możliwości realizacji wniosków zgłaszanych przez właścicieli nieruchomości w zakresie zagospodarowania obszaru położonego w rejonie rzeki Mlecznej w granicach określonych Uchwałą nr 0150/III/42/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 roku zmienionej Uchwałą nr 0150/V/147/07 Rady Miasta Tychy z dnia 29 marca 2007 roku.

W wyżej wymienionym opracowaniu:
„uwzględniając:
- *posiadaną wiedzę, doświadczenie zawodowe, znajomość terenu będącego przedmiotem oceny wraz z jego bezpośrednim i dalszym otoczeniem każdego członka zespołu,*
- *udostępnione przez Pracownię Planowania Przestrzennego i Architektury w Tychach al. Piłsudskiego 12 materiały archiwalne dotyczące badań, obserwacji, analiz terenu doliny Mlecznej,*
- *obserwacje terenowe prowadzone odrębnie przez członków zespołu w latach wcześniejszych, jak również obserwacje z wspólnej wizji terenowej w dniu 20 września 2010 roku,*
- *analizy i dyskusje prowadzone na spotkaniu roboczym w dniu 9 listopada 2010 roku w Pracowni Planowania Przestrzennego i Architektury w Tychach al. Piłsudskiego 12, uwzględniające również analizy podkładów mapowych, ortofotomapy,*
- *projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożony do wglądu (wersja z marca 2008 roku), jak również wnioski złożone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,*
- *obowiązujące przepisy prawne, a szczególnie ustawę o ochronie przyrody,*

przyjęto jednogłośnie następujące wnioski:
- *tereny na wschód od rzeki Mlecznej muszą pozostać w obecnym użytkowaniu bez możliwości realizacji jakiejkolwiek zabudowy / inwestycji (zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa, zabudowa związana z rekreacją, zbiorniki wodne);*
- *rów biegnący mniej więcej równolegle do ulicy Rymarskiej (Dopływ Ze Zwierzyńca) powinien stanowić nieprzekraczalną linię zabudowy – zabudowa możliwa od strony zachodniej rowu (pierwsza linia zabudowy przy ulicy Rymarskiej) z pozostawieniem pasa dostępu minimum 10 metrowego (dojazd oraz ewentualny wał chroniący tereny zabudowane przed wylewami), po stronie wschodniej rowu zakaz realizacji jakiejkolwiek zabudowy;*
- *dolina rzeki Mlecznej powinna zostać w obecnym użytkowaniu – należy zachować otwarte przestrzenie, istniejące zadrzewienia, istniejące zagłębienia terenowe; (…)*

Formułując powyższe wnioski m.in. uwzględniono następujące uwarunkowania:
- *układ komunikacyjny i jego niekorzystny wpływ na teren (hałas, spaliny – szczególnie obwodnica GOP z uciążliwością akustyczną) – natomiast istniejące drogi nie zapewniają skomunikowania terenu, co powoduje konieczność budowy nowych dróg, a co za tym idzie, konieczna będzie znaczna ingerencja w środowisko – w dolinie rzeki Mlecznej powinien być zakaz budowy dróg, należy pozostawić jedynie istniejące drogi gruntowe,*
- *występowanie lasów – możliwość ingerencji na terenach lasów uwarunkowana jest ustawą o lasach i uzgodnieniem z Lasami Państwowymi. Natomiast ze względów środowiskowych, bezwzględnie należy zachować powiązania pomiędzy większymi kompleksami leśnymi, nie należy wprowadzać roślinności odmiennej od istniejących siedlisk,*
- *szlaki migracji – należy koniecznie zachować powiązania ekologiczne, też jako szlaki migracji dużej zwierzyny,*
- *zachowanie otwartych przestrzeni dla utrzymania miejsca odpoczynku ptaków podczas wędrówek i przelotów wiosennych / jesiennych,*

- *dopływy wód: Mleczna (nienajlepsza jakość wód rzeki oraz znaczne ilości dopływającej wody związane z odwadnianiem terenów) rowy melioracyjne (ilość dopływającej wody, ich rola jako odbiornik wód deszczowych miasta),*
- *przewietrzanie miasta – teren otwarty,*
- *tereny zalewowe (możliwość realizacji polderów zalewowych dla ochrony terenów zainwestowanych w dalszym odcinku Mlecznej – też terenów inwestycyjnych miasta Tychy),*
- *zabudowa stanowiłaby dominantę krajobrazową (szpecącą).*
- *geologia (podłoże, posadowienie obiektów) – niekorzystne warunki nośne, złoża surowców budowlanych bez dużego znaczenia gospodarczego,*
- *grunty (użytkowanie rolnicze) – należy pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu,*
- *wody podziemne i wody gruntowe (zawodnienie terenu) – niekorzystne dla obiektów kubaturowych, korzystne dla środowiska,*
- *wody powierzchniowe (doliny rzek, potoków i rowów, jakość wód, ilość wód, duże zmiany związane z roztopami wiosennymi oraz opadami deszczu nawalnego) – niekorzystne uwarunkowania ze względu na zagrożenie powodziowe – powinien być wprowadzony całkowity zakaz zabudowy doliny rzeki Mlecznej, wskazanie terenów wokół doliny rzeki Mlecznej do ewentualnego wylewania się wód z rzeki jako tzw. suchy polder przeciwpowodziowy,*
- *fauna i flora (tereny lęgowe, tereny siedliskowe, tereny żerowania, szlaki migracji) – pozostawienie stanu istniejącego dla zachowania środowiska przyrodniczego,*
- *mikroklimat (zastoiska powietrza, nasłonecznienie) – niekorzystne dla zabudowy mieszkaniowej".*

Przedmiotowy projekt planu jest zgodny z przyjętymi w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy" kierunkami rozwoju przestrzennego w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, gdzie do zadań priorytetowych zaliczono:
- utrzymanie i powiększenie podstawowej sieci terenów otwartych i powiązań między nimi,
- ochronę rzadkich siedlisk i zbiorowisk roślinnych oraz stanowisk występowania i rozrodu płazów i gadów.

Obszar objęty granicami planu został wskazany w ww. dokumencie jako „tereny otwarte - o potencjalnych możliwościach fragmentarycznego zagospodarowania po opracowaniu szczegółowej waloryzacji przyrodniczej". Opracowania specjalistyczne wykonywane od 2002 r. wykazały brak możliwości zagospodarowania innego niż wskazane w projekcie planu.

Biorąc pod uwagę powyższe, zapisy projektu planu, stanowiące kontynuację obecnego sposobu użytkowania i mające na względzie ochronę istotnych dla dobra ogólnego wartości przyrodniczych terenu, uznać należy, wbrew opinii wyrażanej przez wnoszących uwagi, za w pełni uzasadnione.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXI/465/12
Rady Miasta Tychy
z dnia 30 sierpnia 2012 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy

o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru doliny rzeki Mlecznej w Tychach

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. 2012, poz. 647) Rada Miasta Tychy stwierdza, że, z uwagi na planowane przeznaczenie terenów objętych *miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru doliny rzeki Mlecznej w Tychach* nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Tychy, wynikających z ustaleń przedmiotowego planu.

Rada Miasta Tychy