Uzasadnienie:
(Zarządzenie Nr 0050/154/13)

Do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy wyłożonego do publicznego wglądu wpłynęły 344 pisma z uwagami. Ponadto zarejestrowano 9 pism zdublowanych (złożonych przez te same osoby i zawierających identyczną treść) – nie zostały one ujęte w wykazie uwag, który stanowi załącznik do niniejszego zarządzenia.
Po szczegółowej analizie treści ww. pism stwierdzono, iż:

- część pism została wniesiona przez wiele osób (stanowiła 1 pismo podpisane zbiorowo lub została wniesiona przez jedną osobę, z załączoną dodatkowo listą podpisów),
- w treści części pism zawarto uwagi odnoszące się do różnych zagadnień merytorycznych lub lokalizacji, wymagających wyodrębnienia jako osobne uwagi w celu jednoznacznego ich rozstrzygnięcia.

W związku z powyższym, z treści 344 zarejestrowanych pism wyodrębniono 561 szczegółowych uwag, ujętych w wykazie uwag. Następnie uwagi zostały uporządkowane według kryterium problemowo-przestrzennego – odzwierciedleniem tego jest podział wykazu uwag na części. Wyodrębniono 69 części problemowo-przestrzennych, skupionych w 17 grupach tematycznych, oznaczonych literami od „A" do „N".

Lp. uwag wg wykazu	Grupy tematyczne	Części problemowo-przestrzenne		Liczba uwag
		Nr części	Nazwa części	
1-137	A. Kierunki rozwoju transportu – ciąg DK44	1	rozbudowa ul. Mikołowskiej i Oświęcimskiej	137
138-234		2	obwodnica Północna	97
235-253		3	obwodnica Południowa	19
254-259	B. Kierunki rozwoju transportu – połączenia międzydzielnicowe	4	droga KDZ 14 – przedłużenie ul. Obywatelskiej do ul. Żwakowskiej	6
260		5	droga KDZ 3.2 – połączenie ul. Mikołowskiej z ul. Mąkołowską	1
261		6	droga KDZ 12 – połączenie ul. Grota-Roweckiego z ul. Jaworową	1
262-265		7	droga KDZ 15.1 – połączenie ul. Niepodległości z ul. Długą	4
266-267		8	droga KDZ 8.1 – obwodnica Cielmic	2
268-274	C. Kierunki rozwoju transportu – układy lokalne	9	drogi KDZ 2.3 i KDZ 2.4	7
275-279		10	droga KDL 2.7 – połączenie ul. Podleskiej z ul. Wałową	5
280-284		11	drogi KDL 3.15, 3.16, 3.17, 3.18, 3.19 w Mąkołowcu i Czułowie	5
285-290		12	droga KDL 3.3 – połączenie ul. Mikołowskiej z ul. Tulipanów	6
291-303		13	drogi KDL 3.7, 3.9, 3.10, 3.11	13
304-305		14	droga KDL 3.4 – połączenie ul. Jaskrów z ul. Oświęcimską	2
306-307		15	droga KDL 4.11 – połączenie ul. Jaroszowickiej z ul. Długą	2
308-309		16	układ drogowy w rejonie Tesco – KDZ 9.1, KDL 9.2	2
310-311		17	droga KDL 8.2	2

Lp. uwag wg wykazu	Grupy tematyczne	Części problemowo-przestrzenne		Liczba uwag
		Nr części	Nazwa części	
312-320	D. Obszar strategiczny OS3	18	sprzeciw wobec usługowo-przemysłowego kierunku przeznaczenia terenów rolniczych i dróg planowanych w obszarze OS3	9
321-324		19	sprzeciw wobec kierunków Rup, UP, oznaczenia WOH oraz planowanych dróg	4
325-328		20	sprzeciw wobec kierunku przeznaczenia Rup i planowanych dróg w obszarze OS3, zmiana kierunku Rup na R z możliwością zabudowy mieszkaniowej	4
329-331		21	sprzeciw wobec planowanych dróg przecinających obszary rolnicze	3
332-333		22	sprzeciw wobec planowanego połączenia ul. Warszawskiej z ul. Długą	2
334-336		23	sprzeciw wobec planowanej drogi KDZ 4.3	3
337-340		24	wnioski o usunięcie lub korektę planowanych elementów układu drogowego 4.2, 4.3, 4.7	4
341-345		25	wniosek o zmianę kierunku przeznaczenia na MJ, MU, UP, dopuszczenie WOH	5
346-350	E. Kształtowanie Centrum i przestrzeni publicznych	26	ochrona zieleni rekreacyjnej	5
351-352		27	przeznaczenie terenów zieleni pod zabudowę	2
353		28	korekta ciągu pieszego	1
354-355	F. Wielkopowierzchniowe obiekty handlowe	29	ukształtowane obszary WOH: korekta parametrów i wskaźników	2
356-359		30	powiększenie obszaru WOH, zmiana kierunków przeznaczenia	4
360-365		31	wyznaczenie obszaru WOH, zmiana kierunków przeznaczenia	6
366-368		32	obszar WOH1 w rejonie ul. Chłodniczej	3
369-373	G. Obszary OR1 i OR2 (dawne wysypisko przy ul. Katowickiej)	33	zniesienie ograniczeń zagospodarowania	5
374-376		34	zniesienie ograniczeń zagospodarowania, zmiana kierunku przeznaczenia	3
377-387	H. Obszary rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	35	obszary o kierunku R – kompleks w Jaroszowicach	11
388-391		36	obszary o kierunku R – kompleks w Wilkowyjach – Północ	4
392		37	obszary o kierunku R - Cielmice	1
393-399		38	obszary o kierunku Rmu	7
400-401		39	obszary o kierunku ZL	2
402-421	I. Obszary ZE	40	dolina Potoku Mąkołowskiego	20
422-425		41	dolina Potoku Tyskiego	4
426-435		42	dolina Mlecznej	10
436-439		43	rejon ul. Paproci	4
440-446		44	dolina Gostyni	7
447-453		45	obszary ZE pozostałe	7

Lp. uwag wg wykazu	Grupy tematyczne	Części problemowo-przestrzenne		Liczba uwag
		Nr części	Nazwa części	
454-455	J. Ochrona przed powodzią	46	zasięg obszarów zagrożenia powodziowego	2
456-457		47	zbiorniki retencyjne	2
458-462	K. Zmiany kierunku przeznaczenia	48	uwagi dotyczące terenów ZU	5
463-464		49	uwagi dotyczące terenów U/Z	2
465-468		50	rozwój funkcji usługowych w obszarach UP, PU	4
469-470		51	tereny o funkcji usługowej – rejon przedłużenia ul. Grota-Roweckiego	2
471-474		52	dopuszczenie funkcji mieszkaniowej w obszarach UP	4
475-477		53	wniosek o ograniczenie lub rezygnację z wyznaczenia obszarów UP	3
478-485		54	zmiana kierunku przeznaczenia obszarów UM	8
486-488		55	zmiana kierunku przeznaczenia obszarów MU	3
489		56	zmiana kierunku przeznaczenia obszarów MJ	1
490-493	L. Uwagi ogólne na temat kierunków polityki przestrzennej	57	zakaz rozwoju zabudowy wielorodzinnej w obszarach MJ i MU	4
494		58	kierunki zmian w strukturze przestrzennej dzielnicy Mąkołowiec	1
495-496		59	kierunki zmian w strukturze przestrzennej dzielnicy Urbanowice	2
497		60	kierunki zmian w strukturze przestrzennej całego miasta, zwłaszcza centrum	1
498-504	Ł. Korekty techniczne, aktualizacje i inne uwagi szczegółowe	61	uwagi do tekstu, rysunku i prognozy dot. ochrony ujęć wód	7
505-508		62	uwagi do tekstu	4
509-510		63	uwagi do rysunku	2
511-521		64	uwagi nie wymagające zmian projektu – do rozwiązania na poziomie mpzp w oparciu o ustalenia zawarte w studium	11
522-526	M. Uwagi nie podlegające rozstrzygnięciu	65	uwagi nie wymagające zmian projektu – ustalenia studium zgodne z postulatem zawartym w uwadze	5
527		66	uwaga bezprzedmiotowa – dotyczy stanu istniejącego	1
528-532		67	prośby o objaśnienie ustaleń studium	5
533-549	N. Uwagi nie dotyczące projektu studium	68	uwagi wykraczające poza możliwy zakres ustaleń studium	17
550-561		69	uwagi dotyczące ustaleń, których projekt studium nie zawiera	12

Identyfikacja uwag podlegających rozstrzygnięciu

Po analizie zidentyfikowano 40 uwag nie podlegających rozstrzygnięciu. W związku z art. 11 pkt 10 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które wskazują, że wnoszone w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu uwagi powinny dotyczyć projektu studium i przyjętych w nim rozwiązań, nie podlegają rozstrzygnięciu treści uwag, które:

a) nie dotyczą ustaleń lub informacji zawartych w projekcie studium (np. uwagi oceniające różne aspekty funkcjonowania miasta, jak zagadnienia ładu i porządku, zapytania i postulaty dotyczące aspektów realizacyjnych, jak terminy i szczegóły realizacji zamierzeń inwestycyjnych gminy itp.),
b) są zbyt ogólnikowe – nie zawierają konkretnego postulatu dokonania zmiany w projekcie, albo nie wskazują rozwiązania błędnego z punktu widzenia przepisów lub zasad dobrej praktyki planistycznej,
c) odnoszą się do trybu prac nad projektem studium, w tym formułują postulaty wykonania dodatkowych analiz, opracowań itp., wykraczających poza zakres problematyki i procedury sporządzania studium,
d) zawierają postulaty co do ustaleń, które nie są i nie mogą być zamieszczone w studium, ponieważ należą do właściwości innych aktów lub decyzji (np. budowa ekranów akustycznych),
e) zawierają postulaty, które nie mogą być uwzględnione w projekcie studium ze względu na zbytnią szczegółowość – właściwą dla skali miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub projektowania realizacyjnego, a zarazem ustalenia studium nie stanowią przeszkody w ich spełnieniu,
f) zawierają postulaty, których realizacja jest możliwa w oparciu o aktualne rozwiązania studium, bez potrzeby dokonywania ich zmian,
g) zawierają polemikę w stosunku do ustaleń, których w projekcie studium nie ma.

Spośród 521 uwag podlegających rozstrzygnięciu, w pierwszej kolejności dokonano rozstrzygnięcia uwag posiadających wspólne przesłanki sposobu rozpatrzenia w obrębie grupy tematycznej lub części wykazu uwag, uwzględniające:

- wpływ uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego na przyjęte dotychczas w projekcie studium ustalenia, w tym dotychczasowe ustalenia planistyczne,
- wzajemne zależności występujące pomiędzy uwagami, w tym występujące konflikty interesów,
- zgodność wnioskowanych zmian z celami strategicznymi rozwoju miasta oraz celami i kierunkami polityki przestrzennej przyjętymi w Rozdziale I części B studium,
- wymagania przepisów prawa.

Po ustaleniu wspólnych przesłanek rozpatrzenia uwag w obrębie grup tematycznych, dokonano indywidualnego rozstrzygnięcia poszczególnych uwag.
Po rozpatrzeniu uwag rzutujących na systemowe rozwiązania przyjęte w projekcie polityki przestrzennej, w drugiej kolejności rozstrzygnięte zostały uwagi szczegółowe, nieposiadające wspólnych przesłanek sposobu rozpatrzenia – np. dotyczące kierunku przeznaczenia lub zasad zagospodarowania niewielkich terenów oraz zmian w zaproponowanych wskaźnikach urbanistycznych.

W wyniku rozpatrzenia uwag:

- uwzględniono – 97 uwag,
- uwzględniono w części i w części nie uwzględniono – 204 uwagi,
- nie uwzględniono – 220 uwag.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia przedstawia się w punktach odpowiadających oznaczeniom:

- literowym grup tematycznych,
- części problemowo-przestrzennych wyodrębnionych w wykazie uwag,
- liczb porządkowych poszczególnych uwag.

A. UWAGI NR 1 – 253 – DOTYCZĄCE KIERUNKÓW ROZWOJU TRANSPORTU – CIĄG DK44 (CZĘŚCI 1 – 3 WYKAZU UWAG)

Grupa uwag na temat ustaleń projektu studium dotyczących ciągu drogi krajowej nr 44 Mikołowska – Oświęcimska.

Uwagi 1 – 137 zebrane w części wykazu odnoszą się do ustaleń zakładających rozbudowę ulic Mikołowskiej i Oświęcimskiej:
- pkt 2.2.2 w rozdz. VI części B tekstu studium „Kierunki rozwoju systemu transportu”: *„w koncepcjach rozwoju układu drogowego zakłada się m.in. przebudowę ulic Mikołowskiej, Oświęcimskiej i Turyńskiej (odcinek zachodni) poszerzonych do pasa ok. 50 m dla zlokalizowania ulic zbierająco – rozprowadzających”*,
- pkt 2.5: *„liczba skrzyżowań na ulicach Mikołowskiej – Oświęcimskiej będzie ograniczona w przypadku realizacji dróg zbierająco – rozprowadzających (im dłuższe drogi zbierająco – rozprowadzające, tym mniejsza ilość skrzyżowań”*,
- oznaczenia graficznego na rysunku studium „przebudowa DK44 dla zlokalizowania jezdni zbierająco-rozprowadzających /zakres przestrzenny orientacyjny/”.

Uwagi 138 – 234 odnoszą się do rezygnacji z ustalenia zakładającego budowę tzw. północnej obwodnicy miasta (wskazanej w studium z roku 2002 jako „rezerwa terenu dla trasy o znaczeniu ponadlokalnym”), postrzeganej jako rozwiązanie mające zmniejszyć natężenie ruchu na ul. Mikołowskiej, zwłaszcza ruchu samochodów ciężarowych i związanych z tym uciążliwości (hałas, drgania, zanieczyszczenie powietrza).

Uwagi 235 – 253 postulują wprowadzenie do projektu studium tzw. obwodnicy południowej, również postrzeganej jako rozwiązanie mogące odciążyć ul. Mikołowską.

<u>Wspólne przesłanki rozstrzygnięcia uwag 1 – 253</u>

Ulice Mikołowska i Oświęcimska należą do ciągu drogi krajowej (DK44), w związku z czym muszą spełniać wymagania przepisów o drogach publicznych w zakresie warunków technicznych. Projekt zmiany studium ustala dla ciągu ulic Mikołowska – Oświęcimska w granicach miasta Tychy klasę G (główna) – jest to najniższa możliwa klasa dla drogi krajowej, dopuszczalna wyjątkowo.
W stanie obecnym odcinek DK44 na terenie Tychów nie spełnia warunków technicznych wymaganych dla dróg krajowych klasy G, stąd zapis o przebudowie w niezbędnym zakresie jest uzasadniony.

Tzw. północna obwodnica miasta (określona w studium z roku 2002 na rysunku jako „rezerwa terenu dla trasy o znaczeniu ponadlokalnym”, w postaci 2 wariantów, a w tekście opatrzona ustaleniem o „powiązaniu z układem lokalnym i wykorzystaniu do przestrzennej i gospodarczej aktywizacji miasta”) – pozostaje w projekcie studium na mapie uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, w przebiegu zarysowanym w planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego jako budowa obwodnicy w ciągu drogi krajowej – droga postulowana (zbieżnym z wariantem II obwodnicy wskazanym w studium z 2002 r.).
W projekcie studium podtrzymuje się rezerwę pod drogę przebiegającą po śladzie zlikwidowanej kolei piaskowej, zbieżną z przebiegiem wariantu I obwodnicy północnej na odcinku na wschód od linii kolejowej Katowice – Zwardoń. Nie podtrzymuje się natomiast na rysunku studium „rezerw terenu” dla obwodnicy północnej na odcinku pomiędzy planowanym perspektywicznie węzłem „Wilkowyjskim” a linią kolejową, ze względu na zmianę uwarunkowań jej realizacji:
- dotychczasowe koncepcje przebiegu tej trasy będą wymagać dostosowania do projektowanej budowy nowej trasy linii kolejowej 139/E65 na odcinku Podlesie-Wilkowyje oraz uwzględnienia przewidzianego w tej trasie przejścia dla zwierząt w ciągu

korytarza ekologicznego pomiędzy lasem Gniotek a Lasami Murckowskimi – obydwa warianty obwodnicy przecinają ten korytarz,
- ze względu na ustanowioną w roku 2003 r. strefę ochronną ujęć wód podziemnych SAD oraz stanowisko właścicieli rodzinnych gospodarstw rolnych, deklarujących zamiar kontynuacji produkcji rolnej, wykorzystanie trasy do „aktywizacji przestrzennej i gospodarczej miasta" zakładane w studium z roku 2002 będzie miało bardzo ograniczony zakres – powierzchnia terenów o kierunkach przeznaczenia związanych z funkcją gospodarczą jest mniejsza o ok. 50 ha), istnienie strefy ujęć wód stanowi też istotne utrudnienie dla lokalizacji drogi – podnoszące koszty jej budowy;
- obecnie budowa drogi alternatywnej dla DK44 nie znajduje się w żadnym z ponadlokalnych (wojewódzkich, krajowych) planów i programów dotyczących inwestycji celu publicznego, co praktycznie wyklucza uzyskanie finansowego wsparcia zewnętrznego dla realizacji tej drogi.

<u>Część 1: rozbudowa ul. Mikołowskiej i Oświęcimskiej (uwagi 1 – 137)</u>

Uwagi 1 – 130 zawierają sprzeciw wobec planowanego poszerzenia ulicy Mikołowskiej, w tym uwagi 18, 26, 43, 49, 50, 51, 55, 56, 57, 73, 112 mają charakter grupowy, uwagi 43, 49, 50, 51, 55, 56, 57, 73, 112 wniosło kilka osób zamieszkałych pod tym samym adresem, zaś do uwag 18 i 26 dołączono listy podpisów mieszkańców (uwaga 18 – 85 podpisów, uwaga 26 – 1005 podpisów).

Uwagi 125 – 130 zawierają dodatkowo:
- 125: pogląd o potrzebie gruntownego remontu (modernizacji) ul. Mikołowskiej w obecnym kształcie,
- 126 – 128: sprzeciw wobec budowy ekranów od strony ul. Mikołowskiej (projekt studium nie zawiera takiego ustalenia),
- 129: postulat ograniczenia szerokości planowanego pasa drogowego do niezbędnej szerokości potrzebnej do ewentualnej modernizacji ul. Mikołowskiej,
- 130: zapytania – czy istnieje możliwość przeprowadzenia ul. Mikołowskiej pod ziemią (tunelem) lub mostem, czy odszkodowania za ewentualne wyburzenia domów będą realizowane tylko w formie finansowej, czy udostępnienia „zastępczych miejsc zamieszkania o równowartości obecnych własności", co stanie się z budynkami przy ul. Mikołowskiej oznaczonymi jako zabytki.

Uwaga 131 zawiera sprzeciw wobec planowanego poszerzenia ulic Mikołowskiej i Oświęcimskiej.

Uwaga 132 zawiera wątpliwości co do skrzyżowania ul. Oświęcimskiej z nowymi drogami o symbolu KDL 4.2, KDZ 4.3 – zdaniem wnoszącego uwagę dodatkowo utrudni ono ruch na tej ulicy.

Uwagi 133 – 137 zawierają poparcie dla przebudowy ul. Mikołowskiej i zarazem sprzeciw wobec budowy tzw. północnej obwodnicy. Uwagi akcentują kwestie ochrony środowiska oraz „brak racjonalnych podstaw do realizacji projektu (obwodnicy północnej)".

Uwagi 1 – 131: uwzględnione w części – część uwzględnioną stanowią:
- usunięcie z rysunku studium oznaczenia graficznego „przebudowa DK44 dla zlokalizowania jezdni zbierająco – rozprowadzających (zakres przestrzenny orientacyjny)",
- odpowiednie zmiany w tekście – w Rozdz. VI części B studium, dotychczasową treść pkt. 2.2.2 zastępuje się ustaleniem *„przebudowę ulic Mikołowskiej, Oświęcimskiej i Turyńskiej (odcinek zachodni) w niezbędnym zakresie, dla poprawy bezpieczeństwa i płynności ruchu"* oraz usuwa się dotychczasową treść pkt 2.5.

Ponadto do tekstu studium wprowadza się zapis, odwołujący się do dokumentów planistycznych wyższego rzędu: *„Postuluje się umieszczenie w planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego oraz programach zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych w zakresie rozwoju sieci dróg krajowych zadania polegającego na budowie obwodnicy północnej części Tychów w ciągu drogi krajowej nr 44, obejmującej alternatywny przebieg całego odcinka DK44 w granicach miasta Tychy, od planowanego węzła „Wilkowyjskiego" do granic miasta"* (Rozdz. VI części B studium, pkt. 2.7).
Podtrzymuje się zapis o przebudowie DK44 – „w niezbędnym zakresie" (Rozdz. VI części B studium, pkt. 2.2.2.) – w tej części uwagi są nieuwzględnione.

Uwaga 132: nieuwzględniona – podtrzymuje się ustalenie dotyczące nowego włączenia do ul. Oświęcimskiej w odległości ok. 430 m na zachód od skrzyżowania z ul. Długą w celu skomunikowania planowanego strategicznego obszaru rozwojowego OS3.

Uwagi 133 – 137: uwzględnione – podtrzymuje się ustalenie o przebudowie ulicy w niezbędnym zakresie.

<u>Część 2: obwodnica Północna (uwagi 138 – 234)</u>

Uwagi 138 i 139 zawierają sprzeciw wobec usunięcia z planów z 2002 r. "obwodnic Północnej i Południowej", które miały odciążyć ruch lokalny i tranzyt przez Wilkowyje i miasto Tychy.

Uwagi 140 – 231 zawierają wniosek o budowę obwodnicy północnej, w tym uwagi 152, 162, 175, 176, 178, 190, 219 mają charakter grupowy, uwagi 175, 176, 178, 190, 219 wniosło kilka osób zamieszkałych pod tym samym adresem, zaś do uwag 152 i 162 dołączono listy podpisów mieszkańców (uwaga 152 – 85 podpisów, uwaga 162 – 1005 podpisów).

Uwagi 232 i 233 zawierają sprzeciw wobec budowy obwodnicy północnej; w tym uwagę 233 wniosły grupowo 74 osoby.

Uwaga 234 postuluje budowę obwodnicy północnej na „byłym kolejowym szlaku piaskowym".

Uwagi 138 – 231: nieuwzględnione – oprócz uwarunkowań wymienionych we wspólnych przesłankach rozstrzygnięcia uwag 1 – 235, brak tzw. obwodnicy północnej miasta w ciągu DK44 wynika z następujących przesłanek.

- Analizy ruchowe przeprowadzone przez Wydział Komunikacji Urzędu Miasta Tychy wykazały, że tzw. obwodnica północna (na odcinku od ul. Mikołowskiej na granicy z Mikołowem do wpięcia w ul. Beskidzką, np. w rejonie granicy z Katowicami lub nieco bardziej na południe, w stronę Czułowa) w nieznacznym tylko stopniu spowoduje zmniejszenie ruchu na ul. Mikołowskiej,
- Tzw. obwodnica północna (wg dotychczasowych wariantowych koncepcji) nie jest w istocie obwodnicą miasta Tychy w ciągu DK44. Droga skierowana jest tylko od planowanego węzła wilkowyjskiego do ul. Beskidzkiej w rejonie granicy z Katowicami (lub nieco bardziej na południe, w stronę Czułowa). Taką obwodnicą nie jest również przedłużenie przedmiotowej drogi do ul. Warszawskiej (S1).
  Północną obwodnicę miasta w ciągu DK44 stanowiłby ciąg prowadzący od rejonu planowanego węzła wilkowyjskiego do ul. Turyńskiej na granicy z Bieruniem (w dolinie rzeki Mlecznej), a mówiąc ściśle w Bieruniu. Z tej przyczyny do studium został wprowadzony następujący zapis: *„Postuluje się umieszczenie w planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego oraz programach zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych w zakresie rozwoju sieci dróg krajowych zadania polegającego na budowie obwodnicy północnej części Tychów w ciągu drogi krajowej*

nr 44, obejmującej alternatywny przebieg całego odcinka DK44 w granicach miasta Tychy, od planowanego węzła „Wilkowyjskiego" do granic miasta".

- Obwodnica DK44 od granicy z Mikołowem po granicę z Bieruniem nie została wyznaczona w żadnym gminnym dokumencie planistycznym od połowy lat 90-tych ubiegłego wieku. W planie województwa śląskiego z 2004 r. została zasygnalizowana jako droga postulowana i jako połączenie z S1, nie rozwiązuje zatem kwestii tranzytu w stronę Oświęcimia.
- Geneza tzw. obwodnicy północnej tkwi w idei autostrady A4-bis. To jej ślad przebiegający od drogi S1 (ul. Warszawska) do pogranicza tysko-mikołowskiego najczęściej kojarzony jest z przebiegiem obwodnicy północnej. Autostrada A4-bis miała odciążyć autostradę A4 na odcinku od Mysłowic do Gliwic. Jednocześnie autostrada A4-bis, razem z będącą dopiero w koncepcyjnych zamierzeniach tzw. północną obwodnicą aglomeracji (na śladzie mniej więcej: Gliwice zachodnie – dalej między Toszkiem i Pyskowicami – Tarnowskie Góry Strzybnica – Pyrzowice) oraz ze wschodnią obwodową GOP (czyli DK1) stworzyłaby układ pierścieniowy wokół aglomeracji katowickiej.

Uwaga 234: nieuwzględniona – w projekcie studium podtrzymuje się rezerwę pod drogę przebiegającą po śladzie zlikwidowanej kolei piaskowej, zbieżną z przebiegiem wariantu I obwodnicy północnej na odcinku na wschód od linii kolejowej Katowice – Zwardoń, nie można jednak nazwać jej w obecnych uwarunkowaniach „północną obwodnicą". Szersze uzasadnienie – patrz uzasadnienie rozstrzygnięcia uwag 138 – 231 oraz wspólne przesłanki rozstrzygnięcia uwag 1 – 253.

Uwagi 232 i 233: uwzględnione – do projektu studium nie wprowadza się postulowanego ciągu drogowego.

<u>Część 3 : obwodnica Południowa (uwagi 235 – 253, uwagi powiązane: 138, 139)</u>

Uwagi 235 – 253: nieuwzględnione – tzw. obwodnica południowa nie jest zawarta w jakimkolwiek dotychczasowym dokumencie planistycznym, przyjętym przez Radę Miasta Tychy. Była rozpatrywana koncepcyjnie, czego wynikiem jest ślad przebiegu od „Węzła Wilkowyjskiego" do ronda św. Jadwigi, poprowadzony w terenach leśnych. Przebieg ten można rozpatrywać w zdecydowanie dalszej niż bliższej perspektywie czasowej. Południowy przebieg tej obwodnicy jest tożsamy z przedłużeniem ul. Obywatelskiej do ul. Żwakowskiej. Wobec konieczności prac analitycznych i projektowych nad innymi, istotnymi elementami rozbudowy układu drogowego w Tychach, obwodnica południowa (w przebiegu przez las) może zostać odłożona.

B. UWAGI 254 – 267, DOTYCZĄCE KIERUNKÓW ROZWOJU TRANSPORTU (CZĘŚCI 4 – 8 WYKAZU UWAG – POŁĄCZENIA MIĘDZYDZIELNICOWE)

Część 4: droga KDZ 14 - przedłużenie ul. Obywatelskiej do ul. Żwakowskiej (uwagi 254 – 259) – w projekcie studium uwzględniającym zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag droga oznaczona jest symbolem KDZ 13.

Uwagi 254 – 257: nieuwzględnione – planowane przedłużenie ul. Obywatelskiej do ul. Żwakowskiej (KDZ 14) stanowi ważny element rozbudowy układu drogowego w Tychach. Razem z planowaną drogą lokalną (KDL 1.1), przebiegającą przez planowane obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „MJ" i zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej „MU", umożliwi właściwą obsługę komunikacyjną nowych terenów mieszkaniowych w Wilkowyjach – Południe, przede wszystkim jednak zapewni właściwe powiązanie tej dzielnicy z miastem. Obecne powiązanie dzielnicy Wilkowyje (przejazdem pod torami kolejowymi) jest niewystarczające.

Uwagi 258 – 259: uwzględnione – uwzględniając uwagi popierające planowane przedłużenie ul. Obywatelskiej do ul. Żwakowskiej, podtrzymuje się ustalenie projektu studium dotyczące drogi KDZ 14.

Część 5: droga KDZ 3.2 - połączenie ul. Mikołowskiej z ul. Mąkołowską (uwaga 260)

Uwaga 260: nieuwzględniona – planowane połączenie ul. Mikołowskiej z ul. Mąkołowską (KDZ 3.2) stanowi ważny element rozbudowy i porządkowania układu drogowego w tej części miasta, w kontekście planowanego połączenia ul. Asnyka z ul. Mikołowską, ponieważ usprawni komunikację pomiędzy Mąkołowcem a centrum miasta. Na rysunku studium planowany łącznik drogowy został oznaczony jako „drogi planowane – przebieg do przesądzenia w miejscowym planie". W tekście studium w rozdz. VI części B, w pkt 2.4 dla oznaczonych w ten sposób dróg umieszczono zapis, zgodnie z którym drogi te mogą być wprowadzane do miejscowych planów w zależności od potrzeb.

Część 6: droga KDZ 12 - połączenie ul. Grota-Roweckiego z ul. Jaworową (uwaga 261) – w projekcie zmiany studium uwzględniającym zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag droga oznaczona jest symbolem KDZ 11.

Uwaga 261: nieuwzględniona – planowane połączenie ul. Starokościelnej (Grota-Roweckiego) z ul. Oświecimską (Jaworową) stanowi ważny element rozbudowy i porządkowania układu drogowego w tej części miasta. Jest to inwestycja celu publicznego, której projekt jest opracowywany w oparciu o przepisy ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, wyłączającej stosowanie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym istnieje obowiązek uwzględnienia w projekcie studium granic terenów objętych decyzjami o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Część 7: droga KDZ 15.1 - połączenie ul. Niepodległości z ul. Długą (uwagi 262 – 265) – w projekcie zmiany studium uwzględniającym zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag droga oznaczona jest symbolem KDZ 14.1.

Uwagi 262 i 263: uwzględnione w części – usuwa się z rysunku studium oznaczenie graficzne pasa drogowego drogi KDZ 15.1, zastępując na odcinkach przebiegających przez tereny przeznaczone do zabudowy w rejonach włączenia tej drogi do al. Niepodległości i ul. Długiej graficznym oznaczeniem „drogi planowane – trasa do ustalenia po opracowaniu wariantowych koncepcji" wraz ze strzałkami oznaczającymi kierunki powiązania tych odcinków. Ponadto wprowadza się stosowne zmiany w redakcji tekstu Rozdz. VI części B

studium (pkt 2.6 - uzupełnienie listy planowanych dróg, dla których zaleca się opracowanie koncepcji przebiegu i/lub studium wykonalności). Nie uwzględnia się uwag w części dotyczącej poszerzenia zakresu przestrzennego obszaru „MU" – część położona w obszarze „MU" wynosi ok. 2000 m^2 i stanowi ok. 15% powierzchni działek objętych uwagami 262 i 263. Dla pozostałej części działek wskazanych w uwagach 262 i 263 utrzymuje się kierunek przeznaczenia „ZE" – obszary zieleni i rolne w ciągach ekologicznych ze względu na położenie tych działek w dolinie Potoku Nowotyskiego, w bliskiej odległości od koryta cieku: tereny działek położone po stronie południowej potoku znajdują się 40 – 50 m od koryta, a działki położone po stronie północnej – w odległości 6 – 120 m. Lokalizacja na dnie doliny jest niekorzystna dla wszelkiej zabudowy, zwłaszcza mieszkaniowej. Ponadto zabudowa wskazanych działek spowoduje całkowite przegrodzenie doliny Potoku Nowotyskiego, co przyczyni się do wzrostu zagrożenia podtopieniami. Szersze uzasadnienie – patrz wspólne przesłanki rozstrzygnięcia uwag 402 – 453, grupa tematyczna „I".

Uwagi 264 i 265: nieuwzględnione – planowane połączenie al. Niepodległości z ul. Długą (KDZ 15.1) stanowi istotny element rozbudowy i uporządkowania układu drogowego w tej części miasta, którego zadaniem jest poprawa powiązania komunikacyjnego dzielnic Jaroszowice-Urbanowice-Wygorzele z centrum miasta.
Nie uwzględnia się uwagi 264 – nie przeprowadza się przedmiotowej trasy przez las, ponieważ przecięcie kompleksu leśnego związane jest z wyższymi kosztami realizacji drogi oraz ujemnym wpływem na środowisko. Nie zmniejsza się ciągu ekologicznego – szerokość obszaru „ZE" związanego z doliną potoku jest i tak niewielka – powinna być zachowana ze względu na ochronę zabudowy przed podtopieniami.
Nieuwzględnienie uwagi 265 oznacza podtrzymanie przebiegu planowanych dróg. Zajmują łącznie ok. 30% powierzchni działek objętych uwagą 265. Przebieg odcinka drogi KDZ 15.1 nie może w tym rejonie ulec zmianie ze względu na lokalizację skrzyżowania z ul. Oświęcimską i ul. Długą. Planowana droga KDL 15.2 jest niezbędna dla powiązania ul. Urbanowickiej z planowaną drogą zbiorczą. Parametry odcinka ul. Urbanowickiej w rejonie obecnego włączenia do ul. Oświęcimskiej nie odpowiadają warunkom technicznym dla dróg klasy L (lokalna). Ze względu na istniejące zagospodarowanie (a także potrzebę uporządkowania wlotów dróg niższej klasy na ul. Oświęcimską) budowa nowego odcinka będzie bardziej uzasadniona niż przebudowa istniejącego.

Część 8: droga KDZ 8.1 - obwodnica Cielmic (uwagi 266 – 267) – w projekcie zmiany studium uwzględniającym zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag droga oznaczona jest symbolem KDZ 7.1.

Uwaga 266: nieuwzględniona – planowana droga KDZ 8.1 stanowi ważny element rozbudowy i porządkowania układu drogowego w tej części miasta – służy wyprowadzeniu ruchu tranzytowego z lokalnych dróg w obrębie Cielmic.
Przesunięcie drogi na południe, pod las jest nieuzasadnione, gdyż wtedy droga ta nie mogłaby obsługiwać nowych terenów mieszkaniowych położonych bezpośrednio na północ od niej. Planowana droga jest inwestycją celu publicznego przygotowywaną w trybie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, wyłączającej stosowanie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z tym projekt studium nie może ingerować w jej przebieg.

Uwaga 267: uwzględniona – dokonano korekty linii rozgraniczającej pasa drogowego drogi KDZ 8.1 zgodnie z postulatem zawartym w uwadze.

C. UWAGI 268 – 311, DOTYCZĄCE KIERUNKÓW ROZWOJU TRANSPORTU (CZĘŚCI 9 – 17 WYKAZU UWAG – UKŁADY LOKALNE)

Część 9: drogi KDZ 2.3 i KDZ 2.4 (uwagi 268 – 274)

Uwagi 268 – 272: uwzględnione – usuwa się z rysunku studium pas drogowy planowanej drogi KDZ 2.3, uwzględniając protesty właścicieli rodzinnych gospodarstw rolnych zawarte w uwagach 270, 271 i 272 oraz wprowadza się stosowne zmiany w ustaleniach tekstowych projektu - Rozdz. VI części B studium (eliminacja zapisów dotyczących planowanych dróg KDZ 2.2, 2.3 i konsekwencji - KDZ 2.4 oraz KDL 2.5 i 2.6). Pozostawia się oznaczenie planowanego perspektywicznie węzła „Wilkowyjskiego" – w związku z postulowanym umieszczeniem w planie zagospodarowania przestrzennego województwa oraz w programach zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych w zakresie rozwoju sieci dróg krajowych – zadania polegającego na budowie obwodnicy północnej części Tychów w ciągu drogi krajowej nr 44.

Uwagi 273 i 274: uwzględnione – usuwa się z rysunku studium pas drogowy drogi KDZ 2.4, ponieważ droga ta jest w istocie łącznicą planowanego węzła „Wilkowyjskiego". W związku z rezygnacją z przedłużenia ul. Murarskiej w kierunku zachodnim oraz koniecznością ponownej analizy przebiegu tzw. północnej obwodnicy miasta, węzeł „Wilkowyjski" zalicza się do elementów układu drogowego planowanych perspektywicznie, co skutkuje zastąpieniem na rysunku studium oznaczenia graficznego węzła oraz rezerw terenu wskazujących jego dokładną geometrię (wynikającą z dotychczasowych koncepcji) oznaczeniem rejonu lokalizacji węzła. Dokładny przebieg dróg powiązanych z węzłem zostanie ustalony po określeniu jego docelowego kształtu.

Część 10: droga KDL 2.7 - połączenie ul. Podleskiej z ul. Wałową (uwagi 275 – 279)

Uwagi 275 – 279: uwzględnione – podtrzymuje się zaproponowane w projekcie rozwiązanie, służące wyprowadzeniu ruchu samochodów ciężarowych z ul. Granicznej na udrożnioną ul. Podleską.
Udrożnienie połączenia ul. Podleskiej z ul. Wałową zmniejszy ruch samochodów na ul. Granicznej związany z obsługą strefy gospodarczej.

Część 11: drogi KDL 3.15, 3.16, 3.17, 3.18, 3.19 w Mąkołowcu i Czułowie (uwagi 280 – 284)

Uwaga 280: nieuwzględniona – podtrzymuje się ślad połączenia ul. Gilów z ul. Piaskową i nie przesuwa go pod las, „na wysokość ul. Świerkowej". Planowany łącznik jest inwestycją celu publicznego przygotowywaną w trybie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, wyłączającej stosowanie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w związku z tym projekt zmiany studium nie może ingerować w jej przebieg.

Uwagi 281 – 283: uwzględnione – planowane odcinki drogowe, tj. połączenia:
- ul. Orlej z ul. Powstańców,
- ul. Gilów z ul. Piaskową,
- ul. Drozdów z ul. Gilów,
- ul. Wroniej z ul. Drozdów,

stanowią ważne elementy rozbudowy i uporządkowania układu drogowego w tej części miasta. Umożliwią połączenia drogowe między Mąkołowcem a Czułowem i bardziej równomierne rozłożenie ruchu samochodowego, w związku z czym podtrzymuje się ustalenia projektu zmiany studium.

Uwaga 284: uwzględniona w części – uwzględnienie uwagi 284 w części oznacza, iż postulowane w uwadze „zawężenie pasa drogowego ul. Przepiórek bocznej do 9 m" może zostać ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Część 12: droga KDL 3.3 – połączenie ul. Mikołowskiej z ul. Tulipanów (uwagi 285 – 290)

Uwagi 285 – 290: uwzględnione – wskutek stanowiska właścicieli działek oraz innych uwag dotyczących tego rejonu, usuwa się z rysunku studium połączenie ul. Mikołowskiej z ul. Tulipanów, na wschód od ul. Wschodniej oraz wprowadza się stosowne zmiany w rozdz. VI części B studium (eliminacja zapisów dotyczących planowanej drogi).

Część 13: drogi KDL 3.7, 3.9, 3.10, 3.11 (uwagi 291 – 303)

Uwagi: 291 – 294, 296 – 301 oraz 303: nieuwzględnione, uwaga 295 nieuwzględniona w części – planowane drogi lokalne (KDL) w Wartogłowcu (część zachodnia) są ważnymi elementami rozbudowy i uporządkowania układu drogowego w tej części miasta, od ul. Za Drogą (na północy) do tzw. ulicy nowo – Jaskrów (na południu). Planowany, możliwy rozwój zainwestowania na terenach oznaczonych jako „MU" – obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej oraz „UM" – obszary zabudowy usługowo-mieszkaniowej niskiej niezbędnie wymaga rozwoju układu drogowego. Z rysunku studium usuwa się oznaczenie graficzne pasa drogowego drogi KDL 3.7, zastępując graficznym oznaczeniem „drogi planowane – przebieg do przesądzenia w miejscowym planie" – z modyfikacją trasy drogi KDL 3.7 na odcinku południowym. W tekście studium w rozdz. VI części B „Kierunki rozwoju transportu" w pkt 2.4 wprowadza się ustalenie o treści: „*Drogi oznaczone na rysunku studium jako „Drogi planowane – przebieg do przesądzenia w miejscowym planie" mogą być wprowadzane do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zależności od potrzeb, w szczególności etapowo"*.

Uwaga 295: uwzględniona w części – uwzględnienie w części uwagi 295 polega na zmianie przebiegu planowanej drogi przez działkę 1175/84 w taki sposób, iż omija tę działkę.

Uwaga 302: uwzględniona – uwaga jest wyrazem poparcia dla planowanej drogi odchodzącej na wschód od ul. Ostróżki. Utrzymuje się planowaną drogę.

Część 14: droga KDL 3.4 – połączenie ul. Jaskrów z ul. Oświęcimską (uwagi 304 – 305)

Uwagi 304 i 305: nieuwzględnione – planowana ulica tzw. nowo – Jaskrów (położona nieco na wschód od istniejącej ul. Jaskrów) stanowić będzie ważny, południowy element rozbudowy układu drogowego w Wartogłowcu. Odcinek ten, w odróżnieniu od istniejącej ul. Jaskrów (która nie spełnia parametrów ulicy klasy lokalnej), będzie mógł skomunikować Wartogłowiec z ul. Oświęcimską.
W części południowej przebieg planowanej ul. nowo – Jaskrów jest zgodny z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego.
Nieuwzględnienie uwagi 304 oznacza, iż nie ma możliwości poprowadzenia ul. nowo – Jaskrów w taki sposób, aby „nie przecinała działek /.../ pozostawiając po nich tylko nie użyteczne kliny". Analogiczna sytuacja dotyczy uwagi 305.
Planowana droga znajduje się w sąsiedztwie cmentarza, co ogranicza możliwości inwestowania na tym terenie.

Część 15: droga KDL 4.11 – połączenie ul. Jaroszowickiej z ul. Długą (uwagi 306 – 307)

Uwaga 306: uwzględniona – usuwa się z rysunku studium połączenie ul. Jaroszowickiej z ul. Długą oraz wprowadza się stosowne zmiany w rozdz. VI części B studium (eliminacja zapisów dotyczących planowanej drogi).

Uwaga 307: uwzględniona w części – przebieg drogi przez nieruchomości o numerach: 634/42, 428/31 726/36 był analizowany w trakcie opracowywania projektu miejscowego planu dla obszaru położonego w rejonie ulic Jaroszowickiej, Wspólnej i Długiej w Tychach, a nie w ramach opracowania projektu zmiany studium. Uwagę uwzględnia się w części – usuwając zakwestionowany przebieg; nie uwzględnia się w części dotyczącej wprowadzenia przebiegu planowanej drogi z odchyleniem na zachód, z wlotem do ul. Długiej przez działkę 726/36 – pozostawia się ustalenie przebiegu tej drogi do określenia w miejscowym planie.

Część 16: układ drogowy w rejonie Tesco – KDZ 9.1, KDL 9.2 (uwagi 308 – 309) – w projekcie studium uwzględniającym zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag drogi oznaczone są symbolem KDZ 8.1, KDL 8.2.

Uwagi 308 i 309: nieuwzględnione – przebieg planowanych dróg w rejonie Tesco (oznaczonych symbolami KDL 9.1 i KDZ 9.2) wynika z zamierzeń inwestycyjnych w tym obszarze.
Z uwagi na intensyfikację zabudowy w terenach „UC" – obszary wielkopowierzchniowych centrów handlowych oraz „PU" – obszary przemysłowo-usługowe nowa droga klasy zbiorczej (KDZ), zlokalizowana po południowej stronie wzmiankowanych obszarów, łącząca ul. Beskidzką z ul. Cielmicką jest uzasadniona, ponieważ służy usprawnieniu układu drogowego, w tym realizuje powiązania pomiędzy dzielnicami.

Część 17: droga KDL 8.2 (uwagi 310 – 311)

Uwaga 310: uwzględniona w części – planowane połączenie ul. Ziołowej z ul. Nadrzeczną i dalej na południe z ul. Bieruńską, stanowi istotny element rozbudowy układu drogowego w Cielmicach, pozwalając odciążyć ul. Jedności. Jest ono niezbędne z powodu przeznaczenia pod zabudowę terenów na południe od Młynówki – uwzględnia się zatwierdzone podziały nieruchomości.
Po rozpatrzeniu uwag, usuwa się z rysunku studium oznaczenie graficzne pasa drogowego drogi KDL 8.2, zastępując graficznym oznaczeniem „drogi planowane – przebieg do przesądzenia w miejscowym planie" – z modyfikacją jej przebiegu (odsunięcie w kierunku wschodnim o kilkanaście metrów).

Uwaga 311: uwzględniona – dokonuje się korekty przebiegu planowanej drogi KDL 8.2 w taki sposób, aby planowana droga nawiązywała do istniejącego podziału nieruchomości.

D. UWAGI 312 – 345, DOTYCZĄCE OBSZARU STRATEGICZNEGO OS3 (CZĘŚCI 18 – 25 WYKAZU UWAG)

Wspólne przesłanki rozstrzygnięcia uwag 312 – 345

Uwagi odnoszące się do ustaleń dla strategicznego obszaru rozwojowego OS3 zaproponowanego w projekcie studium, określonego jako Strefa aktywności gospodarczej Urbanowice-Północ. Większość uwag (312 – 340) została wniesiona indywidualnie lub grupowo przez mieszkańców osiedla Jaroszowice-Urbanowice-Wygorzele oraz właścicieli terenów rolnych, dla których zaproponowano kierunek przeznaczenia „Rup" – obszary rolne – perspektywiczne rezerwy rozwojowe dla funkcji gospodarczej", wraz z układem dróg zbiorczych i lokalnych. Uwagi 341 – 345 dotyczą również obszarów o kierunku przeznaczenia „Rup", lecz postulują bardziej jednoznaczne określenie możliwości przeznaczenia na cele inwestycyjne. Ze względu na przedmiot oraz lokalizację uwag, uwagi podzielono na kilka części:

- część 18: uwagi 312 – 320 – zawierają sprzeciw wobec docelowo usługowo-przemysłowego kierunku przeznaczenia terenów rolniczych (głównie „Rup") i dróg planowanych w obszarze OS3, wskazując na potencjalny konflikt tych kierunków zagospodarowania z funkcją rolniczą;
- część 19: uwagi 321 – 324 – złożone przez właścicieli działek nie stanowiących gospodarstw rolnych, położonych w terenach zabudowy mieszkaniowej przy ul. Oświęcimskiej i przy ul. Goździków zawierają sprzeciw wobec kierunków przeznaczenia „Rup", „U", „UP", ustalenia obszaru rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 (WOH11) oraz planowanych dróg w obszarze OS3;
- część 20: uwagi 325 – 328 – zawierają sprzeciw wobec kierunku przeznaczenia „Rup" i planowanych dróg w obszarze OS3, wraz z wnioskiem o zastąpienie kierunku „Rup" ustaleniem „R" – obszary rolne, z możliwością zabudowy mieszkaniowej;
- część 21: uwagi 329 – 331 – zawierają sprzeciw wobec planowanych dróg przecinających gospodarstwa rolne;
- część 22: uwagi 332 – 333 – zawierają sprzeciw wobec planowanego połączenia ul. Warszawskiej z ul. Długą; wnoszący uwagi spodziewają się wzrostu natężenia ruchu samochodowego na ul. Długiej i w ślad za tym – pogorszenia jakości życia mieszkańców;
- część 23: uwagi 334 – 336 – zawierają sprzeciw wobec planowanej drogi KDZ 4.3 – postuluje się jej usunięcie lub „przesunięcie na tereny nieuprawianych pól";
- część 24: uwagi 337 – 340 – zawierają wnioski o usunięcie lub korektę (przebiegu, szerokości) wybranych elementów planowanego układu drogowego w obszarze OS3, oznaczonych symbolami 4.2, 4.3, 4.7; protesty uzasadniane są planami dotyczącymi zainwestowania działek lub dokonania podziału z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową;
- część 25: uwagi 341 – 345 – zawierają wnioski o zmianę kierunku przeznaczenia na „MJ" lub „MU" (uwagi nr 341 – 343, odnoszące się do pojedynczych działek przy ul. Goździków) lub na „UP" w powiązaniu z dopuszczeniem lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 (oznaczenie WOH) – uwagi 344, 345.

Poszczególne uwagi odnoszą się do całości obszaru pomiędzy ulicami Beskidzką i Długą oraz Oświęcimską i Warszawską, lub do jego części, w różnym zakresie przestrzennym, nakładającym się dla poszczególnych uwag. W jednym przypadku (uwaga zbiorowa 312) wskazano jeszcze szerszy obszar, zawarty między ul. Cmentarną, Długą, Dzwonkową, Oświęcimską, Goździków i Skotnica.

Wspólnym elementem niemal wszystkich uwag jest brak zgody na zaproponowany układ drogowy, przy czym w części uwag kwestionuje się zaproponowane rozwiązania w całości, w innych – jedynie wybrane elementy, kolidujące z nieruchomościami zainteresowanych.

Uwagi dotyczące kierunków przeznaczenia wykazują pewne rozbieżności oczekiwań odnoszących się do tych samych terenów: właściciele rodzinnych gospodarstw rolnych postulują usunięcie kierunku przeznaczenia „Rup" i zagwarantowanie możliwości kontynuacji działalności rolniczej, która jest źródłem utrzymania ich rodzin, z możliwością wydzielenia działek dla potomstwa. Pozostali mieszkańcy osiedli w obszarze położonym pomiędzy ulicami Beskidzką i Długą oraz Oświęcimską i drogą S1 nie zgadzają się na zmianę charakteru zagospodarowania tego obszaru: postulują zamianę kierunków przeznaczenia „UM" – obszary zabudowy usługowo-mieszkaniowej niskiej na „MU" – obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej, a kierunku „MU" na „MJ" – obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zmianę kierunku przeznaczenia „Rup" na „Rmu".

Wspólnym motywem uwag 312 – 331 jest konflikt proponowanych kierunków zmian w strukturze przestrzennej z funkcją rolniczą – złożony przez właścicieli rodzinnych gospodarstw rolnych, wraz z oczekiwaniem ustalenia kierunku przeznaczenia gwarantującego możliwość kontynuacji gospodarki rolnej. Zdaniem zainteresowanych ustalenia projektu wyłożonego do publicznego wglądu uniemożliwią lub bardzo istotnie utrudnią prowadzenie gospodarstwa rolnego. Rolnicy powołują się na konstytucyjną ochronę gospodarstwa rolnego, podkreślają wielopokoleniowe tradycje związane z prowadzeniem gospodarki rolnej oraz zamiar jej kontynuacji przez młode pokolenie.

W uwagach zbiorowych oraz złożonych za pośrednictwem przedstawicieli Rady Osiedla i Rady Miasta zawarto wyraźny postulat, aby rozpatrzyć uwagi zgodnie z wolą właścicieli gruntów.

Uwagi rozstrzygnięte zostały przyjmując jako wiodące opinie właścicieli gospodarstw rolnych – ze względu na konstytucyjnie gwarantowaną ochronę gospodarstwa rolnego, a w następnej kolejności potrzeby rozwojowe gminy:
- rezygnuje się całkowicie z określania kierunku „Rup", zastępując kierunkami przeznaczenia zgodnymi z oczekiwaniem właścicieli: dla terenów funkcjonujących gospodarstw rolnych „R" – tereny rolne lub „Rmu" (w przypadku, gdy osoba wnosząca uwagę wyraźnie wnioskowała o ustalenie rolnego przeznaczenia z możliwością przekształceń funkcji w kierunku zabudowy mieszkaniowej) oraz „MU" – w odniesieniu do niewielkiej grupy działek przy ul. Goździków; których właściciele wnioskowali o przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej,
- podtrzymuje się kierunki przeznaczenia dla pozostałych terenów („UP", „U", „UM", „MU"), ponieważ ich właściciele nie wnieśli sprzeciwu wobec kierunków przeznaczenia, tylko (w części) wobec przebiegu planowanych dróg,
- zmniejsza się granice strategicznego obszaru rozwojowego OS3, obejmując tym oznaczeniem tylko obszar UP - WOH11 oraz tereny „UM" i „U" pomiędzy ul. Oświęcimską a planowaną drogą KDZ 4.4 – KDL 4.3.

Sposób rozstrzygnięcia uwag dotyczących planowanego układu drogowego jest konsekwencją decyzji podjętych w zakresie kierunków przeznaczenia terenu:
- usuwa się z rysunku studium planowane drogi: KDZ 4.6, KDL 4.7, KDL 4.8 oraz północny odcinek drogi KDL 4.2 (pomiędzy planowaną drogą 4.3 a ul. Goździków) - ponieważ są zbędne dla obsługi terenów o funkcji rolniczej;
- zmienia się klasę wschodniego odcinka planowanej drogi 4.3 (pomiędzy ul. Długą a planowaną drogą 4.2) na L, zastępując dotychczasowe oznaczenie graficzne pasa drogowego graficznym oznaczeniem „drogi planowane – przebieg do przesądzenia w miejscowym planie" – co pozwoli uwzględnić w części uwagi dotyczące przebiegu tej drogi (ze względu na mniejsze wymagania techniczne dla dróg klasy L, na etapie opracowania miejscowego planu można rozważać korekty przebiegu i etapowanie);
- w konsekwencji obniżenia klasy drogi 4.3 na odcinku pomiędzy ul. Długą a planowaną drogą 4.2, zmienia się klasę południowego odcinka planowanej drogi 4.2 pomiędzy ul. Oświęcimską a planowaną drogą 4.3 z KDL na KDZ,

- zastępuje się dotychczasowe oznaczenie graficzne pasa drogowego zachodniego odcinka planowanej drogi 4.3 oraz drogi 4.4 graficznym oznaczeniem „drogi planowane – przebieg do przesądzenia w miejscowym planie”, oznaczając symbolem KDZ 4.4 na całej długości pomiędzy planowaną drogą KDZ 4.2 a KDL 4.5,
- zmienia się oznaczenie węzła planowanego na przedłużeniu ul. Długiej do ul. Paproci, wprowadzając graficzne oznaczenie „rejon planowanego węzła” poszerzone w kierunku wschodnim.

Część 18: sprzeciw wobec usługowo-przemysłowego kierunku przeznaczenia terenów rolniczych i dróg planowanych w obszarze OS3 (uwagi 312 – 320)

Uwagi 312 – 314: uwzględnione w części dotyczącej wyeliminowania kierunku przeznaczenia „Rup” oraz planowanych dróg KDZ 4.6, KDL 4.7 i KDL 4.8.
Uwagi nieuwzględnione w zakresie pozostałych ustaleń dotyczących kierunków przeznaczenia i dróg planowanych w obszarze. Kierunek przeznaczenia „UP” określono dla gruntów będących w większości własnością gminy Tychy; kierunek „UM” i „U” – dla obszarów, które w większości były już (zgodnie z obowiązującym studium) przeznaczone do zagospodarowania na cele nierolnicze, położonych w sąsiedztwie dróg krajowych, dla których kierunkowo rozwój usług (z możliwością dopuszczenia funkcji mieszkaniowej – poza zasięgiem oddziaływania ponadnormatywnego natężenia hałasu) jest najbardziej stosownym sposobem zagospodarowania.
Przebieg i parametry planowanych dróg, które podtrzymano w ustaleniach projektu studium, oznacza się jako „do przesądzenia w miejscowym planie”, w związku z czym właściciele terenów będą mieli wpływ na szczegółowe rozwiązania (przebieg i parametry dróg). W szczególności w przypadku woli podtrzymania rolniczego przeznaczenia terenu, nie wyklucza się rezygnacji z wyznaczania w planie odcinków dróg, których budowa nie będzie miała uzasadnienia.

Uwagi 315 – 317 i 319 – 320: uwzględnione – zastępuje się kierunek przeznaczenia „Rup” kierunkiem „R” – obszary rolne oraz usuwa się planowane drogi 4.6, 4.8.

Uwaga 318: uwzględniona w części dotyczącej zmiany kierunku przeznaczenia „Rup” na „R” – obszary rolne oraz usunięcia planowanej drogi KDL 4.7 i północnego odcinka drogi KDL 4.2. Nieuwzględniona w zakresie dróg planowanych w otoczeniu (gospodarstwa rolnego wnoszącego uwagę) – utrzymuje się planowane drogi KDZ 4.3, KDL 4.4, KDL 4.5, jako niezbędne do obsługi terenów planowanej strefy aktywności gospodarczej OS3 przy ul. Oświęcimskiej – co jest warunkiem zagospodarowania nieużytkowanych obecnie gruntów gminnych.

Część 19: sprzeciw wobec kierunków Rup, UP, oznaczenia WOH oraz planowanych dróg (uwagi 321 – 324)

Uwagi 321 i 322: uwzględnione w części – w miejsce kierunku „Rup” wprowadza się kierunek przeznaczenia terenów „R” – obszary rolne i usuwa się drogi powiązane z obsługą planowanej rezerwy rozwojowej dla funkcji gospodarczej. Tym samym usuwa się wskazywaną w uwagach „dużą przeszkodę dla istniejącego rolnictwa” i „warunki do unikania przejazdu TIR-om po płatnej DK1” oraz czyni projekt „korzystnym dla osób zamieszkujących te okolice” – w tej części uwagi są uwzględnione.
Nieuwzględnione w części dotyczącej „docelowo przemysłowego” kierunku przeznaczenia („UP” – obszary usługowo-produkcyjne) ze względu na brak związków przestrzennych z działkami wymienionymi w uwagach – działki te, o powierzchni odpowiednio – 801 m^2 i 1214 m^2 są położone w obszarze „UM” przy ul. Oświęcimskiej, w zespole istniejącej zabudowy mieszkaniowej i nie stanowią części gospodarstw rolnych.

Uwaga 323: uwzględniona w części – w miejsce kierunku „Rup" wprowadza się kierunek przeznaczenia terenów „R" – obszary rolne, likwidując tym samym zagrożenie jakie niosłaby budowa „terenów usługowo-przemysłowych w okolicy ulic Beskidzkiej, Skotnica, Goździków i Oświęcimskiej dla naturalnego środowiska, terenów czystych ekologicznie i nieskażonych wpływem cywilizacji" – w tej części uwaga jest uwzględniona.
Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej kierunku przeznaczenia „UP" – obszary usługowo-produkcyjne, wraz z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m^2 w rejonie węzła Beskidzka-Oświęcimska oraz kierunku „U" – obszary usługowe na terenach przyległych do ulic Beskidzkiej i Oświęcimskiej, uznając brak związków przestrzennych i merytorycznych pomiędzy rejonem ulicy Goździków, gdzie położona jest działka składających uwagę (nr 2653/139, pow. 1016 m^2), a obudową funkcjami usługowymi ciągów komunikacyjnych wyższego rzędu, stanowiących jednocześnie izolację postulowanych do ochrony terenów rolnych.

Uwaga 324: nieuwzględniona - podtrzymuje się kierunek przeznaczenia „UP" (obszary usługowo-produkcyjne) wraz z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m^2 w rejonie węzła Beskidzka-Oświęcimska. Przesłanki takiego stanowiska stanowią:
- tereny położone w bezpośrednim otoczeniu węzła Beskidzka – Oświęcimska narażone są na niekorzystne oddziaływania ruchu drogowego o znacznym natężeniu, stąd powinny być przeznaczane na funkcje nie wymagające ochrony przed występującymi tu uciążliwościami – właśnie takie jak produkcja i usługi;
- teren w granicach jak wyżej, w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy, przyjętym Uchwałą Nr 0150/III/40/2002, Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. wraz z późniejszymi zmianami, był określany jako „UW-2" (tereny wieloprofilowych usług ogólnomiejskich i ponadlokalnych) – sporządzany projekt zmiany studium podtrzymuje taki kierunek;
- działka nr 996/3 wymieniona w uwadze (pow. 1037 m^2) jest położona w obszarze „UM" przy ul. Oświęcimskiej, w zespole istniejącej zabudowy mieszkaniowej, w odległości ok. 180 m od planowanego obszaru „UP".

<u>Część 20: sprzeciw wobec kierunku przeznaczenia Rup i planowanych dróg w obszarze OS3, zmiana kierunku Rup na R z możliwością zabudowy mieszkaniowej (uwagi 325 – 328)</u>

Uwagi 325 i 326: uwzględnione w części – dla przeważającej części wskazywanego obszaru wprowadza się docelowy kierunek przeznaczenia terenów „R" (obszary rolne), z wyjątkiem terenu, którego właściciel postulował wprowadzenie kierunku „Rmu" (perspektywiczne rezerwy rozwojowe dla funkcji mieszkaniowo-usługowej), usuwa się wszystkie planowane drogi powiązane z obsługą obszarów „Rup" – rezerwy rozwojowej dla funkcji gospodarczej. Dla pozostałych planowanych dróg dopuszcza się szczegółowe ustalenie przebiegu i parametrów pasa drogowego w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
Uwagi nieuwzględnione w części pozostałej, dotyczącej zastąpienia kierunków przeznaczenia „UM" (usługowo-mieszkaniowy) i „MU" (mieszkaniowo-usługowy) kierunkiem „MJ" – obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Podtrzymanie kierunku przeznaczenia terenów „UM" na stykach z ul. Oświęcimską – Beskidzką – Warszawską wynika z uciążliwości akustycznej tych dróg – co jest przesłanką określenia priorytetu dla rozwoju funkcji usługowych – z intencją ochrony położonych głębiej gruntów rolnych oraz terenów mieszkalnictwa jednorodzinnego.

Uwaga 327: uwzględniona – zgodnie z postulatem zmienia się kierunek przeznaczenia terenów „Rup" na kierunek „Rmu" (perspektywiczne rezerwy rozwojowe dla funkcji mieszkaniowo-usługowej).

Uwaga 328: uwzględniona – zgodnie z postulatem wskazano kierunek przeznaczenia terenów „R" (obszary rolne); następcy właścicieli gospodarstwa rolnego mają możliwość realizacji budynków w ramach istniejącego siedliska (ok. 0,6 ha).

Część 21: sprzeciw wobec planowanych dróg przecinających obszary rolnicze (uwagi 329 – 331)

Uwaga 329: uwzględniona w części – usuwa się z projektu planowane drogi KDZ 4.6, KDL 4.7, KDL 4.8 oraz północny odcinek drogi oznaczonej w projekcie wyłożonym do publicznego wglądu KDL 4.2.
Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej dróg 4.3 i 4.4 – utrzymuje się planowane drogi KDZ 4.3, KDL 4.4, jako niezbędne do obsługi terenów planowanej strefy aktywności gospodarczej OS3 przy ul. Oświęcimskiej – co jest warunkiem zagospodarowania nieużytkowanych obecnie gruntów gminnych, przy czym obniża się klasę wschodniego odcinka planowanej drogi 4.3 z Z na L, oznaczając cały przebieg planowanej drogi 4.3 i 4.4 jako „do przesądzenia w miejscowym planie". W tekście studium w rozdz. B.VI „Kierunki rozwoju transportu" w pkt 2.4 wprowadza się ustalenie o treści: „*Drogi oznaczone na rysunku studium jako „Drogi planowane – przebieg do przesądzenia w miejscowym planie" mogą być wprowadzane do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zależności od potrzeb, w szczególności etapowo*".

Uwaga 330: uwzględniona – usuwa się z projektu planowane drogi KDZ 4.6 i KDL 4.8.

Uwaga 331: uwzględniona – usuwa się z projektu planowaną drogę KDZ 4.6.

Część 22: sprzeciw wobec planowanego połączenia ul. Warszawskiej z ul. Długą (uwagi 332 – 333)

Uwagi 332 i 333: nieuwzględnione – podtrzymuje się ustalenie projektu zmiany studium dotyczące perspektywicznej możliwości realizacji węzła w ciągu ul. Warszawskiej, zmieniając zarazem dotychczasowe oznaczenie graficzne wskazujące lokalizację węzła na skrzyżowaniu ul. Warszawskiej (DK1) z ul. Długą – Paproci na oznaczenie graficzne „rejon węzła planowanego perspektywicznie" – wskazujące na możliwość jego przesunięcia w kierunku wschodnim. Podtrzymanie planów budowy węzła jest uzasadnione dążeniem do zapewnienia prawidłowej struktury układu drogowego miasta, w tym możliwości komunikacji osiedla Jaroszowice-Urbanowice-Wygorzele z trasą DK1, jak również dążeniem do stworzenia możliwości zagospodarowania terenów w sąsiedztwie tej trasy (rejon ul. Paproci, tereny w odniesieniu do których złożono uwagi 426 – 433), które obecnie nie mogą być dopuszczone do zabudowy, m.in. ze względu na brak właściwego skomunikowania.

Część 23: sprzeciw wobec planowanej drogi KDZ 4.3 (uwagi 334 – 336)

Uwagi 334 – 336: nieuwzględnione – zasadność podtrzymania drogi 4.3 wynika z przeznaczenia przyległych terenów na cele zabudowy usługowo-mieszkaniowej, w tym w związku z uwzględnieniem uwag 448 – 452. Rezygnacja z perspektywicznej zmiany funkcji terenów rolniczych na cele usługowe i produkcyjne w obszarach „Rup" i określenia ich rolniczego kierunku przeznaczenia pozwala na obniżenie klasy drogi 4.3 z Z (zbiorcza) do L (lokalna).
Dodatkowo, w ustaleniach tekstu studium w rozdz. B.VI „Kierunki rozwoju transportu" w pkt 2.4 umieszcza się zapis umożliwiający wprowadzanie dróg w ten sposób oznaczonych do miejscowych planów zależnie od potrzeb, co oznacza możliwość:
- zmniejszenia parametrów planowanej drogi i wypracowania jej kompromisowego przebiegu na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

- niewyznaczania tego odcinka drogi, jeżeli właściciele przyległych nieruchomości nie będą zainteresowani ich zagospodarowaniem zgodnie z docelowymi kierunkami przeznaczenia określonym w zmianie studium.

Część 24: wnioski o usunięcie lub korektę planowanych elementów układu drogowego 4.2, 4.3, 4.7 (uwagi 337 – 340)

Uwaga 337: uwzględniona – usunięcie planowanej drogi KDL 4.7 i określenie mieszkaniowo-usługowego kierunku przeznaczenia dla terenu zajętego wcześniej pod pas drogowy drogi KDL 4.7 pozwala na realizację postulatu zawartego w uwadze – wydzielenia nowych działek budowlanych.

Uwaga 338: nieuwzględniona – nie jest możliwe przesunięcie planowanej drogi celem zachowania wydzielonych już działek i umożliwienia wydzielenia kolejnych, gdyż działki te ułożone są wzdłuż osi planowanej drogi KDZ, niezbędnej do obsługi planowanych terenów inwestycyjnych w obszarze UP – WOH11.

Uwaga 339: uwzględniona – z rysunku planu usuwa się północny odcinek planowanej drogi KDL 4.2.

Uwaga 340: uwzględniona w części – z rysunku planu usuwa się północny odcinek planowanej drogi 4.2 (łącznik ul. Oświęcimskiej z ul. Goździków).
Nie można uwzględnić uwagi w części dotyczącej południowego odcinka tej drogi, w związku ze zmianą jej planowanej klasy na Z (zbiorcza) – wymaga to podtrzymania parametrów pokazanych na rysunku zmiany studium.

Część 25: wniosek o zmianę kierunku przeznaczenia na MJ, MU, UP, dopuszczenie WOH (uwagi 341 – 345)

Uwaga 341: uwzględniona – usunięcie planowanej drogi KDL 4.6 i określenie mieszkaniowo-usługowego kierunku przeznaczenia spełnia postulat zawarty w uwadze.

Uwagi 342 i 343: uwzględnione – zgodnie z postulatem usunięto kierunek przeznaczenia terenów „Rup" (perspektywiczne rezerwy rozwojowe dla funkcji gospodarczej), wprowadzając w bezpośrednim sąsiedztwie kierunek przeznaczenia terenów „Rmu" (perspektywiczne rezerwy rozwojowe dla funkcji mieszkaniowo-usługowej) oraz pozostawiając działki wskazywane w uwagach w granicach obszaru o kierunku przeznaczenia „MU" (obszary zabudowy mieszkaniowej niskiej). Zgodnie z ustaleniami tekstu studium (rozdz. B.II, § 4 pkt 1b) pozwoli to określić przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowym planie.

Uwaga 344: nieuwzględniona – postulat określenia jednoznacznie usługowo-produkcyjnego kierunku przeznaczenia, wraz z umożliwieniem rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 w całym obszarze pomiędzy ul. Oświęcimską a ul. Goździków jest sprzeczny z zamierzeniami właścicieli gruntów (właścicieli rodzinnych gospodarstw rolnych) oraz oczekiwaniami mieszkańców dzielnic Jaroszowice-Urbanowice-Wygorzele.

Uwaga 345: uwzględniona – w ustaleniach rozdz. B.VIII (Obszary o szczególnych zasadach zagospodarowania) w pkt 1.1.3 wskazuje się zasadę obsługi komunikacyjnej obszaru OS3, w tym WOH11 (z ul. Oświęcimskiej, poprzez planowaną drogę 4.2).

E. UWAGI 346 – 353, DOTYCZĄCE KSZTAŁTOWANIA CENTRUM I PRZESTRZENI PUBLICZNYCH (CZĘŚĆI 26 - 28 WYKAZU UWAG)

Część 26: ochrona zieleni rekreacyjnej (uwagi 346 – 350)

Uwaga 346: uwzględniona – zgodnie z postulatem dla terenu parkingu przy budynku Urzędu Miasta przywraca się kierunek przeznaczenia terenu „ZU" (obszary zieleni o funkcji rekreacyjnej i sportowej).

Uwaga 347: uwzględniona – usuwa się z rysunku studium planowaną drogę KDL 10.4.

Uwaga 348: nieuwzględniona – przywrócenie funkcji planowanego Parku Południowego na terenie położonym na północ od drogi KDL 10.4, w bezpośrednim sąsiedztwie budynku tzw. Szkół Municypalnych nie jest uzasadnione ze względu na potrzebę zapewnienia elastycznych możliwości zagospodarowania terenu wokół budynku, podyktowanych potrzebami przyszłych użytkowników. Określenie takiego kierunku przeznaczenia nie przekreśla możliwości urządzenia terenów zieleni – są one dopuszczalnym kierunkiem przeznaczenia we wszystkich obszarach.

Uwaga 349: uwzględniona w części dotyczącej usunięcia planowanej drogi KDL 10.4, nieuwzględniona w części dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu położonego na północ od tej drogi na obszar zieleni o funkcji rekreacyjnej i sportowej o symbolu „ZU" – uzasadnienie jak dla uwagi 348.

Uwaga 350: uwzględniona – uściśla się kierunek przeznaczenia terenu dla części obszaru „U/Z" położonej w rejonie Al. Bielskiej i ul. Czystej, wyznaczając w miejscu wskazanym w uwadze obszar zieleni o funkcji rekreacyjnej i sportowej o symbolu „ZU". Ponadto uzupełnia się ustalenia studium dla obszaru OS1 w celu zapewnienia ochrony prawidłowo ukształtowanych terenów zieleni pełniących istotną funkcję społeczną (rozdz. VIII – Obszary o szczególnych zasadach zagospodarowania: modyfikacja brzmienia p. 1.1.1 oraz uzupełnienie o treść:
„*e) zachowanie ukształtowanych, funkcjonujących terenów zieleni (obszary „ZU" zlokalizowane pomiędzy ulicą Dąbrowskiego a wykopem kolejowym oraz w rejonie alei Bielskiej i ulicy Czystej) oraz kształtowanie nowych, atrakcyjnych i funkcjonalnych terenów zieleni o funkcji społecznie integrującej w strukturze obszarów „U/ZU", z priorytetem dla usług służących wzbogaceniu możliwości rekreacji i rozrywki;*
f) zapewnienie wysokiego standardu zabudowy oraz jakości rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych i estetycznych w zakresie zagospodarowania przestrzeni publicznych, z uwzględnieniem zasad zawartych w rozdziale IX pkt 5.".

Część 27: przeznaczenie terenów zieleni pod zabudowę (uwagi 351 – 352)

Uwaga 351: nieuwzględniona – postulat realizacji dyskontu spożywczego w granicach obszaru o kierunku przeznaczenia „U/Z" (obszary usług społecznych z zielenią urządzoną) odbiega od oczekiwanych w rejonie ścisłego centrum Tychów standardów przestrzennych. Uznanie możliwości lokalizacji takiej funkcji trwale wyłączałoby możliwość kompleksowego zagospodarowania obszaru. Obszar będzie w całości podlegać zagospodarowaniu w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w związku z ustaleniem obszaru przestrzeni publicznej wymagającego ukształtowania – OP2.

Uwaga 352: nieuwzględniona – postulat „zagwarantowania możliwości budowy parkingu samochodowego" w miejsce istniejącego „dzikiego" parkingu" może być w konflikcie z planowanym przebiegiem przedłużenia ul. Darwina do Al. Marsz. Piłsudskiego, a dodatkowo nie powinien być spełniony, ponieważ prowadziłby to do trwałego przerwania „Osi Zielonej" postrzeganej jako jedno z podstawowych założeń kompozycyjnych Tychów.

Przyjęty dla „Osi Zielonej” kierunek przeznaczenia „ZU” (obszary zieleni o funkcji rekreacyjnej i sportowej) dopuszcza parkingi jako uzupełniający kierunek przeznaczenia terenów, jednakże o możliwości zakresie i formie takiego sposobu zagospodarowania przesądzi miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego sporządzenie jest obowiązkowe – w związku z ustaleniem obszaru przestrzeni publicznej wymagającego ukształtowania OP1.

Część 28: korekta ciągu pieszego (uwaga 353)

Uwaga 353: uwzględniona – usuwa się z rysunku studium oznaczenie planowanego ciągu pieszego wskazanego w uwadze, zastępując ustaleniem w tekście (rozdz. B.VIII – Obszary o szczególnych zasadach zagospodarowania): „*1.1.1. Do szczególnych zadań polityki przestrzennej w tym obszarze należą:*
a) poprawa integracji funkcjonalno-przestrzennej części miasta położonych po północnej i południowej stronie wykopu kolejowego, z priorytetem dla zwiększenia dostępności obszaru publicznym transportem zbiorowym i rowerem oraz poprzez wewnętrzne i zewnętrzne powiązania piesze, w tym z możliwością zagospodarowania przestrzeni ponad wykopem” .

F. UWAGI 354 – 368, DOTYCZĄCE WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH OBIEKTÓW HANDLOWYCH (CZĘŚĆ 29- 32 WYKAZU UWAG)

Część 29: ukształtowane obszary WOH: korekta parametrów i wskaźników (uwagi 354 – 355)

Uwaga 354: uwzględniona w części – nie uwzględnia się uwagi w dosłownym brzmieniu, polegającym na wprowadzeniu do podstawowych kierunków przeznaczenia terenu „obiektu wielkopowierzchniowego" oraz wprowadzeniu w tabeli parametrów i wskaźników rodzaju zabudowy „wielkopowierzchniowy obiekt handlowo-usługowy", ponieważ określenia takie nie występują w ustaleniach studium jako rodzaj przeznaczenia: studium posługuje się pojęciem handel detaliczny oraz obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2. W redakcji tekstu ustaleń dla obszarów „CU", w tym w tabeli parametrów i wskaźników urbanistycznych wprowadza się korekty pozwalające na jednoznaczne odniesienie parametrów i wskaźników do obiektów handlowych, ponadto w słowniku pojęć dodaje się definicję „obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2".
Nie uwzględnia się uwagi w części dotyczącej obniżenia minimalnej wysokości budynków z 3 do 1 kondygnacji – ustalenie dotyczy obszaru o symbolu „CU" – obszary zabudowy usługowej i wielofunkcyjnej intensywnej, w których oczekuje się realizacji zabudowy o formie stosownej do położenia w strefie śródmiejskiej.

Uwaga 355: uwzględniona – w tabeli parametrów i wskaźników urbanistycznych dla obszarów „UC" (§8 pkt 3) dla pozycji „rodzaj zabudowy: handlowa, usługowa" zmienia się wartości wskaźników: w kol. 2 – z 0,6 na 0,65, w kol. 6 – z 1,8 na 3,0, w kol. 7 – z 15% na 10%. W konsekwencji powyższego zmienia się wartości wskaźników pozycji „dla obszaru ogółem": w kol. 2 – z 0,6 na 0,65, w kol. 6 – z 1,8 na 3,0. Wzrost intensywności zabudowy tego obszaru spowoduje zwiększenie ponadlokalnego oddziaływania miasta, dzięki rozwojowi centrum handlowo-usługowego o znaczeniu regionalnym; jest możliwy w związku z położeniem obszaru w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej, która po przebudowie będzie posiadała odpowiednie parametry oraz neutralnemu kontekstowi lokalizacji – w bezpośrednim otoczeniu nie ma terenów zabudowy mieszkaniowej.

Część 30: powiększenie obszaru WOH, zmiana kierunków przeznaczenia (uwagi 356 – 359)

Uwaga 356: uwzględniona w części – wyznacza się teren „UC" pomiędzy ul. Beskidzką, drogą wewnętrzną Tesco (KDZ 9.1) oraz planowanym przedłużeniem ul. ks. Szojdy (KDL 9.3) – w projekcie zmiany studium uwzględniającym zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag drogi oznaczone są symbolem KDZ 8.1, KDL 8.3 – i oznacza go symbolem WOH12; uwaga nieuwzględniona w odniesieniu do części terenu położonego w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Gostyni ze względu na potrzebę zachowania drożności doliny.

Uwaga 357: nieuwzględniona – dopuszczenie budowy kolejnego obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 w rejonie skrzyżowania Al. Bielskiej i ul. Sikorskiego (lub rozbudowa istniejącego centrum handlowego w tym kierunku) jest niewskazane, ponieważ doprowadziłoby do wykształcenia ośrodka handlowego o ponadmiejskim zasięgu oddziaływania w lokalizacji do tego nieodpowiedniej – konkurencyjnej w stosunku do terenu kształtowanego centrum miasta, gdzie powstanie takiego obiektu lub obiektów jest oczekiwane. Obszar wskazany w uwadze w zbyt dużym stopniu opierałby funkcjonowanie obiektu handlowego na komunikacji samochodowej – generując uciążliwości dla otaczających osiedli mieszkaniowych, podczas gdy zasady zrównoważonego rozwoju wskazują na potrzebę obsługi śródmiejskich obiektów handlowych z możliwie jak największym udziałem transportu zbiorowego – takie możliwości istnieją w przypadku lokalizacji w kształtowanym centrum miasta. Polityka przestrzenna miasta zakłada ukształtowanie tylko jednego ośrodka handlowego o randze ponadmiejskiej

(regionalnej), którego obsługa komunikacyjna może bazować głównie na transporcie samochodowym – w rejonie ul. Beskidzkiej i Towarowej, gdyż w tej lokalizacji istnieją odpowiednie warunki obsługi komunikacyjnej (położenie przy drodze tranzytowej) i rozwój ośrodka nie stwarza zagrożenia dla jakości środowiska zamieszkania.

Uwagi 358 i 359: uwzględnione – postulat powiększenia obszaru usług z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 może być przyjęty, w szczególności jako konsekwencja planowanego łącznika al. Niepodległości i ul. Długiej w klasie drogi zbiorczej – co umożliwia obsługę wskazywanego obszaru. Występujące na terenie zadrzewienia nie stanowią użytków leśnych.

<u>Część 31: wyznaczenie obszaru WOH, zmiana kierunków przeznaczenia (uwagi 360 – 365)</u>

Uwaga 360: uwzględniona w części dotyczącej przeznaczenia pod zabudowę „usługowo – handlowo – mieszkaniową" – poprzez określenie kierunku przeznaczenia „U" dla części wnioskowanego terenu położonej pomiędzy Al. Beskidzką a planowaną drogą KDL 3.9 oraz kierunku „MU" dla części położonej po zachodniej stronie drogi KDL 3.9.
Nieuwzględniona w części dotyczącej umożliwienia realizacji obiektów o powierzchni handlowej powyżej 2000 m^2 – ze względu na nieodpowiednią lokalizację (brak możliwości obsługi komunikacyjnej z ul. Beskidzkiej, lokalny układ drogowy nieprzystosowany do potrzeb funkcjonowania dużego obiektu handlowego).

Uwaga 361: nieuwzględniona – postulat zmiany funkcji na usługową (wyeliminowanie funkcji mieszkaniowej) może być zrealizowany w fazie sporządzania miejscowego planu. Funkcja mieszkaniowa w obszarach „UM" jest jedynie dopuszczalnym (i to warunkowo) kierunkiem przeznaczenia, co nie stanowi zobowiązania do jej ustalenia w miejscowym planie. Postulat dopuszczenia „możliwości tworzenia obiektów wysokich" jest sprzeczny z uwarunkowaniami lokalnymi i kontekstem przestrzennym. Dopuszczalne parametry zabudowy dla kierunku przeznaczenia terenów „UM" są dostosowane do otoczenia. Lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 musi być we wskazanej lokalizacji wykluczona z uwagi na brak możliwości uzyskania właściwych podłączeń do drogi krajowej oraz nieuniknione konflikty takiego obiektu z otoczeniem – ze względu na zbyt małą działkę i wynikający stąd brak możliwości odseparowania obiektu od zabudowy sąsiadującej. Przywołana w uzasadnieniu uwagi decyzja nr 520/2009 to pozwolenie na budowę obiektu sprzedaży i obsługi samochodów, który nie zalicza się do obiektów handlu detalicznego (których dotyczą ograniczenia w przypadku powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2). Wg Polskiej Klasyfikacji Działalności, Dział 47 Handel detaliczny obejmuje „odsprzedaż (sprzedaż bez przetwarzania) nowych i używanych artykułów użytku osobistego i artykułów gospodarstwa domowego prowadzoną przez sklepy, domy towarowe, domy sprzedaży wysyłkowej, na straganach, przez domokrążców i akwizytorów, spółdzielnie konsumenckie, domy aukcyjne itp.," <u>z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi</u>. Wszystkie rodzaje działalności związane ze sprzedażą i naprawą pojazdów samochodowych i motocykli należą do Działu 45 „Handel hurtowy i detaliczny pojazdami samochodowymi; naprawa pojazdów samochodowych".

Uwaga 362: nieuwzględniona – postulat poszerzenia kierunku przeznaczenia „UM" na wszystkie wskazane działki wprowadzałby nieuniknione konflikty funkcjonalne z otaczającą zabudową jednorodzinną. Ustalenia studium w zakresie zasad polityki przestrzennej (patrz – rozdz. I części B tekstu studium „Kierunki zmian w strukturze przestrzennej", p. 2.8) wykluczają możliwość lokalizowania zabudowy wielorodzinnej. Lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 również musi być we wskazanej lokalizacji wykluczona z uwagi na brak możliwości uzyskania właściwych podłączeń do drogi krajowej, przeciążanie lokalnych dróg obsługujących oraz nieuniknione konflikty takiego obiektu z otoczeniem. Obiekt handlowy w tej lokalizacji powinien służyć

głównie zaspokojeniu potrzeb mieszkańców Mąkołowca i nie powinien mieć oddziaływania ponadlokalnego.

Uwaga 363: nieuwzględniona – postulat poszerzenia kierunku przeznaczenia terenów „CU" (obszary zabudowy usługowej i wielofunkcyjnej intensywnej) oraz granic dopuszczalnej lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 do bezpośredniego styku z fasadą istniejącego budynku wielorodzinnego jest niewłaściwy tak ze względów funkcjonalnych jak społecznych (brak jakiejkolwiek możliwości odseparowania zabudowy mieszkaniowej od usług).

Uwagi 364 i 365: nieuwzględnione – wyznaczenie obszaru rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 m^2 jest niezasadne, ponieważ dla obszarów takich istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, do którego Rada Miasta Tychy zobowiązana jest przystąpić po uchwaleniu studium – w sytuacji posiadania przez inwestora ważnego pozwolenia na budowę, dopuszczającego realizację obiektu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 (jak wynika z uzasadnienia uwagi) podejmowanie opracowania miejscowego planu jest niecelowe. Nie przychylono się również do postulatu wprowadzenia „możliwości stworzenia alternatywnej funkcji wykorzystania terenu" poprzez wprowadzenia kierunku przeznaczenia „MUW" (obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej intensywnej) z uwagi na to, iż intensywność i wysokość zabudowy dopuszczalna dla tego kierunku odbiegałaby od występującej w sąsiedztwie planowanej inwestycji.

<u>Część 32: obszar WOH1 w rejonie ul. Chłodniczej (uwagi 366 – 368)</u>

Uwaga 366: uwzględniona – podtrzymuje się ustalenia projektu.

Uwaga 367: uwzględniona w części – postulat dotyczący przyjęcia rozwiązań zapewniających izolację akustyczną z zastosowaniem zieleni od ul. Chłodniczej nie jest możliwy do spełnienia w dokumencie zmiany studium, ze względu na ramowy charakter ustaleń polityki przestrzennej. Rozwiązania takie zostaną zaproponowane w projekcie miejscowego planu – obszar WOH1 zalicza się do obszarów, dla których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu (rozdz. IX części B tekstu studium, p. 1.2.1 a).
Nie uwzględnia się uwagi w części dotyczącej „sprzeciwu wobec koncepcji rozbudowy infrastruktury drogowej wraz z budynkami handlowo-usługowymi na terenie byłej chłodni według planów inwestora" – projekt studium nie zawiera ustaleń wynikających z koncepcji inwestora.

Uwaga 368: nieuwzględniona – teren w sąsiedztwie działki wnoszących uwagę stanowi własność prywatną i należy do podmiotu gospodarczego, któremu gmina ma obowiązek stwarzać warunki do prowadzenia działalności gospodarczej, jeżeli tylko działalność ta nie jest sprzeczna z interesem społecznym oraz przepisami prawa.

G. UWAGI 369 – 376, DOTYCZĄCE OBSZARÓW OR1 I OR2 – DAWNE WYSYPISKO PRZY UL. KATOWICKIEJ – (CZĘŚĆ 33 – 34 WYKAZU UWAG)

Grupa uwag dotyczących ustaleń projektu studium dla obszaru położonego w rejonie ulic Katowickiej i Zwierzynieckiej. Przedmiotem uwag 369 – 375 jest sprzeciw wobec ograniczeń zagospodarowania, wprowadzonych w projekcie studium w obszarach oznaczonych symbolami OR1 i OR2 (lub postulat ich zniesienia): zakazu zabudowy do 2022 r. oraz wymogu przeprowadzenia prac rekultywacyjnych. Uwagi 374 i 375 dotyczą dodatkowo zmiany kierunku przeznaczenia terenów, a uwaga 376 – tylko kierunku przeznaczenia terenu.

Wspólne przesłanki rozstrzygnięcia uwag 369 – 376

Ustalenia projektu studium w rozdziale VIII części B, pkt 4 „Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji" wynikają z ekspertyzy wykonanej przez Instytut Ekologii Terenów Uprzemysłowionych w Katowicach na zlecenie Pracowni Planowania Przestrzennego i Architektury w Tychach pn. „Wyznaczenie zasięgu gruntów nasypowych, w tym gruntów zawierających odpad komunalny oraz rozpoznanie ewentualnej migracji gazów pochodzących z rozkładu odpadów komunalnych dla potrzeb zmiany „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy" oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Katowickiej i Zwierzynieckiej w Tychach" w czerwcu 2012 r., która została opracowana w związku z wnioskami zainteresowanych o przeznaczenie na cele usługowe oraz o dopuszczenie funkcji mieszkaniowej na tym obszarze. Ekspertyza ta wykazała m.in. występowanie miejsc, w których w przeszłości wysypywano odpady, poza granicami terenu oznaczonego w obowiązującym planie miejscowym symbolem „NU". Dla ustaleń projektu studium wiążąca jest opinia Państwowego Inspektora Sanitarnego, który jest organem opiniującym projekt studium, wydana na podstawie wymienionej wyżej ekspertyzy. Określenie obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji należy do obowiązkowego zakresu ustaleń studium, zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dodać należy, iż art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy stanowi: „w zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia".
Zgodnie z art. 71 ust. 1 Ustawy Prawo ochrony środowiska w studium określa się rozwiązania niezbędne do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, zapewnienia ochrony przed zanieczyszczeniami oraz przywracania środowiska do właściwego stanu, zaś art. 72 wymaga, aby w studium określać sposób zagospodarowania obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka.
W związku z powyższym uwzględnienie uwag 369 – 373 dotyczących „zniesienia" lub „wyeliminowania" ograniczeń i warunków zagospodarowania terenów w obrębie obszarów OR1 i OR2 nie jest możliwe. Ustalenia studium określają warunki, po spełnieniu których nie wyklucza się możliwości zagospodarowania terenu w terminie wcześniejszym niż wynika z opinii Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego.
Uzupełnia się tekst ustaleń w rozdziale VIII części B pkt 4.1.3 o stwierdzenie, że „*Obszary OR1 i OR2 stanowią obszar problemowy, w którym ze względu na sposób użytkowania terenu w przeszłości występuje potrzeba weryfikacji zagrożenia i określenia warunków zagospodarowania*" oraz o przypis odwołujący się do przepisów odrębnych.

Część 33: zniesienie ograniczeń zagospodarowania (uwagi 369 – 373)

Uwagi 369, 371 i 372: nieuwzględnione w całości, uwagi 370, 373 – 375 – nieuwzględnione w części dotyczącej ograniczeń zagospodarowania wprowadzonych w obszarach OR1, OR2; uzasadnienie – patrz wspólne przesłanki rozstrzygnięcia uwag 369 – 376.

Uwaga 370: uwzględniona w części dotyczącej określenia usługowego kierunku przeznaczenia.

Uwaga 373: uwzględniona w części dotyczącej:
- braku informacji o zagrożeniach antropogenicznych w p. 17 (rozdz. VI części A tekstu studium) – dodano p. 17.5 „Inne zagrożenia antropogeniczne" zawierający odesłanie do p. 3 "Grunty zdegradowane, wymagające rekultywacji" w tym samym rozdziale – gdzie opisane są zagrożenia związane z terenami byłych wysypisk i składowisk odpadów;
- uściślenia zapisu pkt 4.2 w § 9 („U" - obszary usługowe) na następujący „*Zakaz lokalizacji funkcji związanych z wykorzystaniem substancji niebezpiecznych, składowaniem materiałów, surowców, paliw poza budynkami, a także z handlem surowcami oraz odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów*" – wyeliminowano pojęcie „przetwarzania" (zgodnie z art. 3 pkt 8 ustawy z dnia 20 stycznia 2005 r. o recyklingu pojazdów wycofanych z eksploatacji przez „przetwarzanie" rozumie się czynności podejmowane po przekazaniu pojazdu wycofanego z eksploatacji do stacji demontażu w celu demontażu, odzysku lub przygotowania do unieszkodliwiania) – ponieważ w dotychczasowym brzmieniu zapis ten nie zawierał odniesienia do zużytych pojazdów (zastosowanego w obszarach o innych kierunkach przeznaczenia); co rozwiewa wątpliwości dotyczące możliwości lokalizacji w obszarze „U" stacji demontażu pojazdów wycofanych z eksploatacji (zapis studium nie wyklucza takiej możliwości);
- aktualizacji pojęcia „gromadzenia odpadów" (zgodnego z poprzednio obowiązującą ustawą o odpadach z 2001 r. – art. 3 ust. 3 pkt 3, ale stosowanego w innym znaczeniu w ustawie o odpadach, która weszła w życie w styczniu 2013 r.), które zastępuje się pojęciem „odzysku i unieszkodliwiania" – zgodnym z literą nowej ustawy – tak aby nie dotyczyło czasowego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę.

<u>Część 34: zniesienie ograniczeń zagospodarowania, zmiana kierunku przeznaczenia (uwagi 374 - 376)</u>

Uwaga 374: uwzględniona w części dotyczącej przeznaczenia działek pod zabudowę usługowo-mieszkaniową.

Uwaga 375: uwzględniona w części – zmieniono kierunek przeznaczenia terenów na „UM" (obszary zabudowy usługowo-mieszkaniowej niskiej). Natomiast nie uwzględniono uwagi w części dotyczącej żądania „przywrócenia zapisów które obowiązywały w momencie zakupu działki" ponieważ „w nowym studium przesunięto granicę po byłym wysypisku" – jako nie dotyczącą ustaleń projektu – wskazywane granice nie „zostały przesunięte" – co zakładałoby akt woli ze strony Miasta, a jedynie wskazane zgodnie ze stanem faktycznym (wynikającym z aktualnych badań), którego z natury rzeczy nie można „przesunąć".

Uwaga 376: nieuwzględniona – postulat zmiany kierunku przeznaczenia terenu z usługowego na rekreacyjno-sportowy jest niemożliwy do wprowadzenia w kontekście zamierzeń właścicieli terenu (teren stanowi własność prywatną – gmina nie może nakazać urządzenia ogólnodostępnych terenów zieleni, gdyż nie należą one do kategorii celów publicznych).

H. UWAGI 377 – 401, DOTYCZĄCE OBSZARÓW ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ (CZĘŚĆ 35 – 39 WYKAZU UWAG)

Część 35: obszary o kierunku R – kompleks w Jaroszowicach (uwagi 377 – 387)

Uwaga 377: uwzględniona – zmienia się kierunek przeznaczenia terenów z rolnego na „MJ" (obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) – biorąc pod uwagę możliwość bezpośredniej kontynuacji rozwijającej się zabudowy jednorodzinnej oraz obsługi komunikacyjnej z przedłużenia bocznej ul. Jaroszowickiej. Zabudowa w bezpośrednim sąsiedztwie z terenami leśnymi będzie podlegała ograniczeniom wynikającym ze stosownych przepisów odrębnych.

Uwaga 378: uwzględniona – zmienia się kierunek przeznaczenia terenów z rolnego na „MU" (obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej) – zgodnie z charakterem zabudowy sąsiadującej oraz w związku z rozstrzygnięciami uwag 379 i 380. Wypełnienie luki w obudowie ul. Mysłowickiej jest uzasadnione, a możliwości właściwego użytkowania rozległego kompleksu rolnego zachowane – pod warunkiem utrzymania możliwości dojazdu do pól.

Uwagi 379 i 380: uwagi uwzględnione w części bezpośrednio przylegającej do istniejącej zabudowy przy ul. Mysłowickiej – poprzez zmianę kierunku przeznaczenia z rolnego na „MU" (obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej). Zmiana pozwala na realizację kolejnej linii zabudowy, natomiast dalsze jej przesuwanie w obręb kompleksu rolnego byłoby niewłaściwe oraz bezwzględnie wymagałoby zapewnienia stosownej obsługi drogowej.

Uwaga 381: uwzględniona w części bezpośrednio przylegającej do istniejącej zabudowy przy ul. Mysłowickiej – poprzez zmianę kierunku przeznaczenia z rolnego na „MU" (obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej). Wprowadzona zmiana pozwala na realizację kolejnej linii zabudowy obsługiwanej poprzez istniejącą drogę wewnętrzną. Dalsze uszczuplanie zwartego kompleksu rolnego oraz poszerzanie terenów zabudowy mieszkaniowej bez wprowadzania obsługi z dróg publicznych jest niewłaściwe ze względów funkcjonalnych i przestrzennych.

Uwagi 382 i 383: nieuwzględnione – postulowana „zmiana dopuszczalnej formy użytkowania terenu z rolniczej na umożliwiającej budowę domu jednorodzinnego" prowadziłaby we wskazanej lokalizacji do chaotycznego rozpraszania zabudowy mieszkaniowej na terenach rolnych przy braku obsługi komunikacyjnej oraz uzbrojenia terenu.

Uwaga 384: nieuwzględniona – „uwzględnienie tego terenu jako zapas budowlany pod przyszłą zabudowę jednorodzinną niską mieszkalną" prowadziłoby we wskazanej lokalizacji do chaotycznego rozpraszania zabudowy mieszkaniowej na terenach rolnych przy braku obsługi komunikacyjnej oraz uzbrojenia terenu i dodatkowo naruszałoby istniejący system rowów melioracyjnych.

Uwaga 385: nieuwzględniona – przyjęcie postulatu „ujęcia w studium przedmiotowej działki jako terenu pod zabudowę z uwagi na wydaną decyzję o warunkach zabudowy" prowadziłoby do chaotycznego rozpraszania zabudowy mieszkaniowej na terenach rolnych przy braku obsługi komunikacyjnej oraz uzbrojenia terenu, naruszało regionalny korytarz ekologiczny związany z doliną rzeki Mlecznej oraz istniejący system rowów melioracyjnych. Studium nie musi, a w tym przypadku nie powinno, uwzględniać wydanych decyzji administracyjnych sprzecznych z polityką przestrzenną gminy.

Uwaga 386: uwzględniona – określa się „obszar OZE3 – rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW" oraz

uzupełnia się tekst studium w §18 – obszary rolne o zapis dopuszczający możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w granicach obszarów wskazanych na rysunku studium.

Uwaga 387: nieuwzględniona – nie dopuszcza się możliwości lokalizacji elektrowni fotowoltaicznej na wskazanej działce ze względu na położenie w obszarze narażonym na występowanie powodzi i podtopień.

Część 36: obszary o kierunku R - kompleks w Wilkowyjach - Północ (uwagi 388 – 391)

Uwaga 388: uwzględniona, uwagi 389, 390: uwzględnione w części – poprzez zmianę kierunku przeznaczenia z rolnego na „UM" – obszary zabudowy usługowo-mieszkaniowej niskiej – dla całego obszaru pomiędzy istniejącą zabudową przy ul. Mikołowskiej, a terenem usługowo-produkcyjnym „UP". Postulowana zmiana w niewielkim (możliwym do uwzględnienia) stopniu dotyczy strefy ochrony ujęć wody i kompleksu rolnego. Uwagi 389 i 390: nieuwzględnione w części położonej na północ od linii energetycznej 110 kV i po zachodniej stronie ogrodów działkowych – dopuszczenie zabudowy tych terenów jest niewskazane z uwagi na ochronę zwartości kompleksu rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz stref ochronnych ujęć wód podziemnych.

Uwaga 391: nieuwzględniona – dopuszczenie zabudowy terenów wymienionych w uwadze jest niewskazane z uwagi na ochronę zwartości kompleksu rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz stref ochronnych ujęć wód podziemnych.

Część 37: obszary o kierunku R – Cielmice (uwaga 392)

Uwaga 392: nieuwzględniona – postulowane „zakwalifikowanie działki podobnie jak działki sąsiednie jako mieszkaniowo-usługową" odwołuje się do zabudowy położonej w oddaleniu (działka jest enklawą w terenach leśnych). Dodatkowo – kształt i parametry działki, jej niewielka powierzchnia i wymagane przepisami odrębnymi odległości zabudowy od granicy lasu utrudniają wykorzystanie działki jako potencjalnego terenu budowlanego.

Część 38: obszary o kierunku Rmu (uwagi 393 – 399)

Uwaga 393: w części uwzględniona – wniosek o „pozostawienie tych terenów jako rolnicze lub przyporządkowanie im przeznaczenia np. MJ, MU lub UM" uwzględniono w części – przyjmując kierunek przeznaczenia „MU" dla obszaru położonego na północ od cmentarza – w nawiązaniu do uwagi 394 oraz pozostawiając kierunek przeznaczenia „Rmu" (perspektywiczne rezerwy rozwojowe dla funkcji mieszkaniowo-usługowej) jako zgodny z intencją uwagi. Nie uściślono kierunków przeznaczenia dla poszczególnych obszarów wskazanych w uwadze – ich doprecyzowanie nastąpi w planach miejscowych. Dla obszarów o kierunku „Rmu" usunięto możliwość zmiany przeznaczenia terenu na usługowo-mieszkaniowy „UM".

Uwaga 394: uwzględniona – wprowadzono postulowaną zmianę kierunku przeznaczenia z „Rmu" – perspektywiczne rezerwy rozwojowe dla funkcji mieszkaniowo-usługowej na „MU" - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej – jako zgodną z ustaloną dla tego obszaru polityką przestrzenną gminy.

Uwaga 395: uwzględniona w części – postulat dotyczył przeznaczenia pod obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej "MJ" lub obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej „MU". Przyjęty w projekcie studium kierunek przeznaczenia terenów „Rmu" (perspektywiczne rezerwy rozwojowe dla funkcji mieszkaniowo-usługowej) pozwala na ustalenie takiego przeznaczenia terenu na etapie miejscowego planu. Nieuwzględniona

w części, ponieważ przeznaczenie pod zabudowę związane będzie z koniecznością wydzielenia pasa drogowego planowanej drogi lokalnej.

Uwaga 396: uwzględniona – postulat dotyczył przeznaczenia pod obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ”MJ” lub obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej „MU”. Wprowadzono kierunek przeznaczenia terenów „MJ” – obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z dominującą funkcją zabudowy kształtującej się w otoczeniu oraz warunkami obsługi komunikacyjnej.

Uwaga 397 i 398: uwzględnione w części – na całym terenie, którego dotyczą uwagi wprowadza się obszar o kierunku przeznaczenia „MU” – obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej, w miejsce postulowanego kierunku „UM” – ze względu na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej. Uwagi nie uwzględnia się w części dotyczącej kierunku przeznaczenia – wprowadzenie „UM” powodowałoby konflikty funkcjonalno-przestrzenne w stosunku do sąsiedniej zabudowy i kompleksu rolnego. W kierunkach zmian w strukturze przestrzennej przyjęto określenie kierunku „UM” na terenach przyległych do ruchliwych dróg. Funkcja i parametry ul. Długiej nie pozwalają na wprowadzanie wzdłuż tej ulicy dodatkowych obszarów, które potencjalnie mogłyby spowodować wzrost natężenia ruchu na tej drodze. Również kierunek przeznaczenia „Rmu” określony dla kompleksu rolnego (po uwzględnieniu uwag wniesionych do projektu w wyniku wyłożenia do publicznego wglądu) wyklucza możliwość zmiany funkcji na „UM”.

Uwaga 399: uwzględniona w części obejmującej cały pas terenu położony pomiędzy sąsiednimi obszarami „MJ”, natomiast nieuwzględniona w części położonej w obszarze „ZE”. W tej części dopuszczenie możliwości przekształceń funkcji terenu w kierunku zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej jest niemożliwe – patrz wspólne przesłanki rozstrzygnięcia uwag 402 – 453, dotyczących obszarów „ZE” (grupa tematyczna „I”).

<u>Część 39: obszary o kierunku ZL (uwagi 400 - 401)</u>

Uwaga 400: uwzględniona – w miejsce kierunku przeznaczenia „ZL” wprowadza się kierunek „MU” – obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej. Wskazana w uwadze działka stanowi użytek rolny RV, co pozwala na spełnienie postulatu dotyczącego „doprowadzenia do zgodności ze stanem prawnym i faktycznym” ustaleń zawartych w projekcie studium.

Uwaga 401: uwzględniona – po północno-wschodniej stronie ul. Nad Jeziorem wyznacza się obszar o kierunku przeznaczenia „ZU” – obszary zieleni o funkcji rekreacyjnej i sportowej obejmujący tereny ośrodka wypoczynkowego i dodatkowo oznacza się go jako „obszar zieleni wymagającej ukształtowania”. Dla obszarów o takim oznaczeniu w części tekstowej ustala się usługi zakwaterowania turystycznego jako dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu, co pozwoli na realizację postulatu zawartego w uwadze na etapie opracowania miejscowego planu, ponieważ w obrębie obszarów „ZU” dopuszczalnym kierunkiem przeznaczenia są również usługi gastronomii.

I. UWAGI 402 – 453 DOTYCZĄCE OBSZARÓW ZE (CZĘŚCI 40 – 45 WYKAZU UWAG)

Uwagi zgrupowane w części 40 – 45 wykazu dotyczą zmiany kierunku przeznaczenia na umożliwiający zabudowę terenów położonych w obszarach oznaczonych symbolem "ZE" (obszary ciągów ekologicznych), głównie w obrębie fizjograficznych dolin cieków.

Wspólne przesłanki rozstrzygnięcia uwag

Doliny rzek Gostyni, Mlecznej i ich dopływów mają charakter nizinny – są w większości płaskodenne i stosunkowo szerokie, o słabo ukształtowanych krawędziach, a koryta cieków mają niewielką szerokość. W związku z tym wiele osób ma przekonanie o możliwości wykorzystania tych terenów pod zabudowę, co jest przedmiotem uwag 402 – 453, zgrupowanych w tej części wykazu.

Wspólną przesłanką rozstrzygnięcia uwag z tej części wykazu jest zasada, że doliny powinny podlegać ochronie przed zabudową, ze względu na występujące w ich obrębie zagrożenie powodzią i podtopieniami oraz ich funkcje w strukturze przestrzennej miasta.
Zagospodarowanie dolin powinno być dostosowane do uwarunkowań związanych z właściwą gospodarką wodną, w tym ochroną przed powodzią oraz ich funkcji przyrodniczych.
Dna dolin zalicza się do terenów niekorzystnych do zabudowy ze względu na uwarunkowania fizjograficzne, do których należą:

- narażenie na niebezpieczeństwo powodzi i zalewania wodami opadowymi (w okresach roztopów i po obfitych lub długotrwałych opadach), które będzie wzrastać wraz z postępującą urbanizacją zlewni cieków – już obecnie część terenów dolin jest systematycznie zalewana;
- płytki poziom występowania wód gruntowych, który utrudnia funkcjonowanie systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych, a w przypadku korekty tych warunków pociąga za sobą negatywne skutki dla przyrodniczej i hydrologicznej funkcji dolin:
  - podniesienie rzędnej terenu poprzez nadsypywanie (czasem dokonywane samowolnie przez właścicieli) zwiększa zagrożenie powodziowe lokalnie (podnosząc poziom wód w okresach wezbrań i utrudniając ich spływ),
  - sztuczne zwiększanie przepustowości koryt cieków jest również niewłaściwe i prowadzi do zwiększenia zagrożenia powodziowego obszarów niżej położonych: górne odcinki dolin mają ważne znaczenie dla retencji powierzchniowej i odbudowy małej retencji.
- niekorzystny biotopoklimat (częstsze występowanie mgieł i zastoisk chłodnego powietrza) sprzyja rozwojowi chorób związanych z długotrwałym oddziaływaniem wilgoci i chłodu na organizm.

Doliny pełnią natomiast istotną rolę przyrodniczą w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta jako korytarze ekologiczne, umożliwiając migrację zwierząt i roślin oraz wymianę materiału genetycznego – co należy do podstawowych warunków zachowania trwałości gatunków i bioróżnorodności. Szczególne znaczenie mają pod tym względem doliny rzek Mlecznej i Gostyni zapewniające bezpośrednie powiązania pomiędzy kompleksami Lasów Pszczyńskich i Lasów Murckowskich, które plan zagospodarowania przestrzennego województwa zalicza do regionalnych biocentrów. W skali miasta ważne znaczenie mają również doliny ich dopływów, szczególnie potoków Tyskiego i Mąkołowskiego. Zasadniczym warunkiem utrzymania funkcji korytarza ekologicznego jest zachowanie przestrzennej ciągłości ekosystemów, w formie pasma terenów niezabudowanych i czynnych biologicznie o odpowiedniej szerokości (ok. 100 – 200 m).
Zachowanie otwartego charakteru dolin ma również istotne znaczenie dla prawidłowego przewietrzania obszaru miasta (napływu natlenionego powietrza z terenów leśnych).
Tereny niektórych dolin mogą i powinny być wykorzystane jako publicznie dostępne tereny rekreacyjne. Za takim kierunkiem przeznaczenia przemawia niemal całkowity brak terenów zieleni na obszarze dzielnic podmiejskich Tychów i dynamiczny rozwój zabudowy

mieszkaniowej w obszarach tych dzielnic. Zapewnienie możliwości aktywności fizycznej mieszkańcom należy do istotnych warunków tworzenia atrakcyjnego i zdrowego środowiska zamieszkania.

Rozstrzygnięcia uwag dokonano po analizie lokalnych uwarunkowań każdego terenu. W wyniku tego dokonano korekt rysunku studium w takim zakresie, w jakim nie narusza to zasad ochrony środowiska, ochrony przed powodzią i bezpieczeństwa powszechnego.

Część 40: dolina Potoku Mąkołowskiego (uwagi 402 – 421)

Uwagi 403 – 407, 409 – 418, 421: nieuwzględnione – ze względu na położenie w dolinie przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jest niewłaściwe; szersze uzasadnienie – patrz wspólne przesłanki rozstrzygnięcia uwag. Dodatkową przesłanką przeciwko uwzględnieniu uwag są prognozowane szkody górnicze (zwłaszcza obniżenia terenu), które pogorszą warunki gruntowo-wodne.

Uwaga 402: uwzględniona w części dotyczącej umożliwienia lokalizacji stadniny (uzupełnia się dopuszczalne kierunki przeznaczenia w § 16 pkt 2 c), nieuwzględniona w dosłownym brzmieniu – „określenie rolniczego przeznaczenia terenów", gdyż ustalenia studium dla obszarów „ZE" wymieniają tereny rolne wśród podstawowych kierunków przeznaczenia – w związku z czym umożliwiają realizację postulatu zawartego w uwadze bez potrzeby dokonywania zmian kierunku przeznaczenia.

Uwaga 408: uwzględniona – ze względu na parametry i położenie działki, której dotyczy uwaga (działka stanowi niewielką lukę w pasie terenów przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną, częściowo już zabudowanych, przylegających do ul. Gilów).

Uwagi 419 i 420: uwzględnione w części, w której działki bezpośrednio przylegają do planowanej drogi KDL 3.1 (umożliwia się realizację jednej linii zabudowy); nieuwzględnione w pozostałej części ze względu na położenie działek na terenie podmokłym. Szersze uzasadnienie – patrz wspólne przesłanki rozstrzygnięcia uwag.

Część 41. dolina Potoku Tyskiego (uwagi 422 – 425)

Uwaga 422: uwzględniona w części przylegającej do istniejącego obszaru przeznaczonego pod zabudowę; niewielkie rozmiary działki pozwalają na korektę granicy terenów przeznaczonych pod zabudowę i obszaru „ZE" (o ok. 20 m).

Uwagi 423 – 425: nieuwzględnione – wskazane tereny położone są w partiach przykorytowych dolin potoków Tyskiego i Nowotyskiego; są to grunty nieodpowiednie do zabudowy; ponadto dopuszczenie zabudowy spowodowałoby zawężenie dolin rzek, co jest sprzeczne z zasadami ochrony przeciwpowodziowej oraz kształtowania ciągłości terenów czynnych biologicznie; szersze uzasadnienie – patrz wspólne przesłanki rozstrzygnięcia uwag.

Część 42: dolina Mlecznej (uwagi 426 – 435)

Uwagi 426 – 430, 432 – 433: nieuwzględnione – przeznaczenie pod zabudowę terenu, którego dotyczą uwagi jest aktualnie niemożliwe, ze względu na brak odpowiedniej obsługi komunikacyjnej. Dodatkowo należy wskazać na stanowisko zarządcy drogi, Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, który nie wyraża zgody na lokalizację zabudowy o funkcjach podlegających ochronie przed hałasem w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego ul. Warszawskiej.

Uwaga 431: uwzględniona w części – powiększa się obszar o kierunku „UM” na działce, której dotyczy uwaga, z zachowaniem ok. 5 m odległości od cieku Dopływ ze Zwierzyńca. Teren leży poza zasięgiem zagrożenia powodzią i podtopieniami. Nieuwzględniona w części obejmującej koryto cieku i przyległy pas terenu o szerokości ok. 5 m.

Uwaga 434: nieuwzględniona – działka, której dotyczy uwaga położona jest w dolinie rzeki Mlecznej, w obrębie związanego z nią regionalnego korytarza ekologicznego, w terenie zalewowym; szersze uzasadnienie – patrz wspólne przesłanki rozstrzygnięcia uwag. Kierunki przeznaczenia terenu zostały utrwalone ustaleniami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru doliny rzeki Mlecznej w Tychach, przyjętego Uchwałą Nr XXI/465/12 Rady Miasta Tychy z dnia 30 sierpnia 2012 r.

Uwaga 435: nieuwzględniona – działka, której dotyczy uwaga położona jest w dolinie Przyrwy, w obrębie korytarza ekologicznego o randze regionalnej związanego z doliną rzeki Mlecznej oraz rozległego kompleksu użytkowanych gruntów rolnych. Kierunki przeznaczenia terenu zostały utrwalone ustaleniami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru doliny rzeki Mlecznej w Tychach, przyjętego Uchwałą Nr XXI/465/12 Rady Miasta Tychy z dnia 30 sierpnia 2012 r.

Część 43: rejon ul. Paproci (uwagi 436 – 439)

Uwagi 436 – 439: nieuwzględnione – dopuszczenie nowej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej w rejonie ul. Paproci jest niemożliwe ze względu na położenie terenów, których dotyczą uwagi w zasięgu oddziaływania akustycznego DK1 – zarządca drogi, Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, nie wyraża zgody na lokalizację zabudowy podlegającej ochronie przed hałasem w zasięgu hałasu o natężeniu przewyższającym dopuszczalne poziomy dla tych rodzajów zabudowy.

Część 44. dolina Gostyni (uwagi 440 – 446)

Uwaga 440: uwzględniona w części – ustala się postulowany usługowo-mieszkaniowy kierunek przeznaczenia w pasie terenu o szerokości 65 – 75 m od ulicy Targiela, Zachowuje się dystans przestrzenny od Młynówki o szerokości 15 – 30 m – w celu zapewnienia swobodnego dostępu do koryta tego cieku, a także w celu niedopuszczenia do przewężenia doliny rzeki Gostyni – w tej części uwaga jest nieuwzględniona.

Uwaga 441: uwzględniona – poszerza się obszar „MU” – zabudowy mieszkaniowo-usługowej o teren, którego dotyczy uwaga. Teren położony jest na skraju obszaru „ZE”, w rejonie planowanego skrzyżowania ulicy Barwnej oraz planowanej drogi KDZ 7 (w projekcie studium uwzględniającym zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag droga oznaczona jest symbolem KDZ 6) – znajduje się poza zasięgiem terenów zalewowych.

Uwaga 442: uwzględniona w części – poszerza się obszar „MU” – zabudowy mieszkaniowo-usługowej jako kontynuację zabudowy wzdłuż ul. Ziołowej, z wyjątkiem części północno-wschodniej terenu, położonej w terenie potencjalnie zalewowym – w tej części uwaga jest nieuwzględniona.

Uwaga 443: uwzględniona w części – nie jest możliwe uwzględnienie uwagi w dosłownym brzmieniu (postulat „przeznaczenia działek pod infrastrukturę parkingową”), ponieważ projekt studium nie wyodrębnia parkingów jako samodzielnej funkcji w strukturze przestrzennej miasta – są one jednym z kierunków przeznaczenia dopuszczonych m.in. w obszarach „ZE” – w związku z czym na etapie sporządzania miejscowego planu możliwe będzie ustalenie przeznaczenia terenu na ten cel, w zakresie zależnym od lokalnych uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego – w tym znaczeniu uwaga jest uwzględniona.

Uwaga 444: nieuwzględniona – postulatu zmiany przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową nie można uwzględnić z uwagi na lokalizację oderwaną od istniejących zespołów zabudowy. Dopuszczenie nowej zabudowy mieszkaniowej we wskazanej lokalizacji prowadziłoby do rozpraszania zabudowy w terenach otwartych. Szersze uzasadnienie – patrz wspólne przesłanki rozstrzygnięcia uwag.

Uwagi 445 i 446: nieuwzględnione – nie można uwzględnić uwag dotyczących zmiany kierunku przeznaczenia z „ZE" na „MU" – obszar zabudowy mieszkaniowo-usługowej (uwaga 445) lub „UP" – obszary zabudowy usługowo produkcyjnej (uwaga 446), ze względu na położenie w obszarze potencjalnie zalewowym, w obrębie doliny rzeki Gostyni, która została wskazana we Wstępnej Ocenie Ryzyka Powodziowego wykonanej przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej do opracowania map zagrożenia powodziowego w tzw. drugim cyklu planistycznym (do końca grudnia 2019 r.). Do czasu sporządzenia tych map, kierując się zasadą przezorności nie należy umożliwiać rozwoju zabudowy na terenach potencjalnie zalewowych.

Część 45: obszary ZE pozostałe (uwagi 447 – 453)

Uwaga 447: uwzględniona w części – usuwa się z rysunku studium obszar „ZE" wokół lokalnego rowu, poszerzając obszar przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (po zachodniej stronie planowanej drogi lokalnej) – w tej części uwaga jest uwzględniona. Nie uwzględnia się postulowanego ujednolicenia kierunku przeznaczenia działki na „MU" – obszar zabudowy mieszkaniowo-usługowej, ponieważ niezbędne jest podtrzymanie przebiegu planowanej drogi lokalnej przecinającej działkę. Część działki położona po wschodniej stronie planowanej drogi może być przeznaczona tylko pod zabudowę usługową – ze względu na bliskość ul. Beskidzkiej.

Uwagi: 448 i 449, 451 – 453: uwzględnione, uwaga 450: uwzględniona w części - w związku z licznymi uwagami dotyczącymi umożliwienia zagospodarowania terenu, usuwa się z rysunku studium obszar „ZE" wokół lokalnego rowu – dopływu Potoku Tyskiego, poszerzając obszar przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową („MU") i usługowo-mieszkaniową („UM"). Teren ma niską przydatność rolniczą i nie spełnia funkcji ciągu ekologicznego, nie występuje też zagrożenie podtopieniami; włączenie do obszarów przeznaczonych do zabudowy ułatwi kształtowanie zagospodarowania przestrzennego obszaru. Uwaga 450 jest w części nieuwzględniona, ponieważ niewielki fragment działki po stronie północnej oraz pas terenu o szerokości ok. 25 m po stronie południowej znajdują się w obszarach planowanych elementów układu drogowego.

J. UWAGI 454 – 457, DOTYCZĄCE OCHRONY PRZED POWODZIĄ (CZĘŚCI 46 – 47 WYKAZU UWAG)

Część 46: zasięg obszarów zagrożenia powodziowego (uwagi 454 – 455)

Uwaga 454: uwzględniona w części – stwierdzenie, iż „wyznaczona na rysunku studium granica obszarów zagrożonych występowaniem powodzi mija się z rzeczywistością", wraz z przytoczoną argumentacją oraz prośbą o wyjaśnienie, na jakiej podstawie w studium wyznaczono granicę tych obszarów nie wymaga dokonywania zmian w projekcie w zakresie odnoszącym się do oznaczeń graficznych na mapie Syntezy uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego. Opis oznaczenia graficznego, którego dotyczy uwaga brzmi: „obszary zagrożone występowaniem powodzi i zalewaniem wodami opadowymi". Granice „obszarów zagrożonych" z definicji nie są „zgodne z rzeczywistością" – rozumiejąc przez to granice powodzi i podtopień historycznych, ponieważ przedstawiają zasięg zagrożeń potencjalnych i służą prewencji ryzyka powodziowego. W części A tekstu projektu (Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego) w rozdz. VI pkt 16.1 uzupełniono informację, że granice wskazane na mapie Syntezy uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego zostały określone na podstawie opracowania ekofizjograficznego oraz informację o przewidywanym terminie opracowania map zagrożenia i ryzyka powodziowego przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej – w tej części uwaga jest uwzględniona. Pozostałe informacje, zbieżne z argumentacją zawartą w uwadze, są już zamieszczone w treści pkt 16.1.

Uwaga 455: uwzględniona – na mapie Syntezy uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego uczytelniono oznaczenie graficzne granic „obszarów zagrożonych występowaniem powodzi i zalewaniem wodami opadowymi".

Część 47: zbiorniki retencyjne (uwagi 456 – 457)

Uwagi 456 i 457: nieuwzględnione – wskazany kierunek przeznaczenia terenów „ZU" (obszary zieleni o funkcji rekreacyjnej i sportowej) odpowiada obecnemu użytkowaniu, gdyż właściciel utrzymuje na tym terenie stadninę – wybieg dla koni. Przyjęty kierunek przeznaczenia pozwala na realizację wielu funkcji uzupełniających takie przeznaczenie (gastronomia, parkingi itd.). Wskazanie na możliwość realizacji w tym miejscu zbiornika retencyjnego (jeśli potrzebę taką potwierdzą stosowne analizy dotyczące wpływu urbanizacji na zagrożenie powodziowe) będzie przypadkiem wyższej konieczności i działania w interesie bezpieczeństwa publicznego. Uzupełnia się ustalenia studium w rozdziale VIII „*Obszary o szczególnych zasadach zagospodarowania" części B tekstu studium o następujący zapis: „Obszary CPL2, CPL3 stanowią rezerwy terenowe dla potencjalnej lokalizacji lokalnych zbiorników retencyjnych na wody opadowe - do przesądzenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zależnie od przyjętych rozwiązań w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz sposobu rozwiązania gospodarki wodami opadowymi. W przypadku wyboru rozwiązania nie wymagającego budowy zbiornika – zagospodarowanie terenu zgodnie z zasadami określonymi dla obszarów "ZU"*."

K. UWAGI 458 – 489, DOTYCZĄCE ZMIANY KIERUNKU PRZEZNACZENIA (CZĘŚCI 48 – 56 WYKAZU UWAG)

Część 48: uwagi dotyczące terenów ZU (uwagi 458 – 462)

Uwaga 458: uwzględniona w części – zmienia się przebieg planowanej drogi KDL przez przesunięcie jej w kierunku północnym, tak aby nie naruszał dokonanych podziałów pod zabudowę mieszkaniową; w konsekwencji powiększa się obszar objęty kierunkiem przeznaczenia „MJ". W tym zakresie uwagę można uznać za uwzględnioną, natomiast nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej na pozostałej części obszaru „ZU" (obszary zieleni o funkcji rekreacyjnej i sportowej) – z uwagi na niekorzystne warunki fizjograficzne (obniżenie terenu i sieć rowów melioracyjnych – podmokłość terenu) – w tej części uwaga jest nieuwzględniona.

Uwaga 459: nieuwzględniona – postulatu zmiany przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniowo-usługową nie można uwzględnić z uwagi na lokalizację oderwaną od istniejących zespołów zabudowy oraz bardzo utrudnioną, pośrednią obsługę komunikacyjną. Dodatkowo zmieniono kierunek przeznaczenia terenów z „ZU" (obszary zieleni o funkcji rekreacyjnej i sportowej) na „ZE" (obszary zieleni i rolne w ciągach ekologicznych), jako bardziej odpowiadające zasadom polityki przestrzennej gminy w tym rejonie.

Uwagi 460 i 461: uwzględnione w części – wprowadza się postulowany kierunek przeznaczenia „MJ" – obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w środkowej, niezabudowanej i niezadrzewionej części działki – w tej części uwaga jest uwzględniona. W części przylegającej do ul. Sikorskiego wprowadza się kierunek „UM" (obszary zabudowy usługowo-mieszkaniowej niskiej) – zgodnie z poz. 462. W zadrzewionej części południowej, przylegającej do terenów leśnych w otoczeniu Jeziora Paprocańskiego, wprowadza się kierunek „ZL" (obszary leśne) – zgodnie ze stanem faktycznym – w tej części uwagi są nieuwzględnione.

Uwaga 462: uwzględniona – wprowadza się kierunek przeznaczenia terenów „UM" (obszary zabudowy usługowo-mieszkaniowej niskiej) – zgodnie z ustalonym dla działek sąsiadujących. Jest to zgodne zasadami polityki przestrzennej gminy w tym rejonie oraz dodatkowo chroni zabudowę jednorodzinną w otoczeniu przed uciążliwościami komunikacyjnymi.

Część 49: uwagi dotyczące terenów U/Z (uwagi 463 – 464)

Uwaga 463: uwzględniona – wprowadza się postulowany kierunek przeznaczenia terenów „UM" (obszary zabudowy usługowo-mieszkaniowej niskiej) – biorąc pod uwagę bezpośrednie sąsiedztwo z ul. Sikorskiego.

Uwaga 464: nieuwzględniona – podtrzymuje się kierunek przeznaczenia terenów „U/Z" (obszary usług społecznych z zielenią urządzoną) utrwalony obowiązującym planem miejscowym – zgodnie z Uchwałą Nr XX/446/12 Rady Miasta Tychy z dnia 28 czerwca 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Kościelnej i Pogodnej w Tychach – część północno-zachodnia.

Część 50: rozwój funkcji usługowych w obszarach UP, PU (uwagi 465 – 468)

Uwagi 465 i 466: uwzględnione – w miejsce kierunku przeznaczenia „UP" wprowadza się kierunek przeznaczenia terenów „PU" (obszary przemysłowo-usługowe) jako zapewniający korzystniejsze parametry zabudowy niż w obrębie obszarów o postulowanym kierunku „U", jednocześnie nie ograniczając innych możliwości zagospodarowania terenu. W obszarach

„PU” podwyższa się dopuszczalną wysokość zabudowy usługowej do 8 kondygnacji nadziemnych oraz uzupełnia się katalog dopuszczalnych kierunków przeznaczenia o usługi zakwaterowania turystycznego (rozdz. rozdz. II części B tekstu studium, § 13 pkt 2b, pkt 3). Ustalenie przeznaczenia usługowego dla konkretnych działek możliwe będzie w miejscowym planie.

Uwaga 467: uwzględniona – wprowadza się kierunek przeznaczenia terenów „PU” (obszary przemysłowo-usługowe) jako zapewniający korzystniejsze parametry zabudowy niż w obrębie obszarów o kierunku „U” – w obszarach tych rodzaje zabudowy, dla których wnoszący uwagę uzyskał decyzję o warunkach zabudowy mieszczą się w zakresie dopuszczalnych kierunków przeznaczenia terenu (rozdz. II części B tekstu studium, § 13 pkt 1 i 2), a nie wprowadzają ograniczeń wskaźników powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy. Jednocześnie podwyższa się dopuszczalną wysokość zabudowy usługowej w obszarach „PU” do 8 kondygnacji nadziemnych (rozdz.II części B tekstu studium, § 13 pkt 3).

Uwaga 468: uwzględniona – dopuszcza się usługi zakwaterowania turystycznego (obejmujące hotele wraz z zapleczem) w dopuszczalnych kierunkach przeznaczenia terenów dla obszarów „PU” (rozdz. II części B tekstu studium, § 13 pkt 2b).

Część 51: tereny o funkcji usługowej – rejon przedłużenia ul. Grota-Roweckiego (uwagi 469 – 470)

Uwaga 469: nieuwzględniona – postulat poszerzenia kierunku przeznaczenia „U” – obszary usługowe o funkcję mieszkaniową uzasadniony „obawą co do możliwości wykorzystania przedmiotowego terenu wyłącznie w zakresie funkcji usługowej” nie zasługuje na uwzględnienie. Teren jest w większości zagospodarowany, a jedyna niezainwestowana jego część, w obrębie której mogłaby być lokalizowana zabudowa mieszkaniowa to fragment północny – położony na terenach zagrożonych występowaniem powodzi i zalewaniem wodami opadowymi – co przemawia za nieuwzględnieniem uwagi.

Uwaga 470: uwzględniona – wprowadzono postulowaną zmianę kierunku przeznaczenia terenów z „MN” (obszary zabudowy mieszkaniowej niskiej) na „U” (obszary usługowe).

Część 52: dopuszczenie funkcji mieszkaniowej w obszarach UP (uwagi 471 – 474)

Uwagi 471 i 472: uwzględnione w części – zmienia się kierunek przeznaczenia z „UP” na „UM” (w przypadku uwagi 472 – tylko dla części położonej po stronie północno-zachodniej planowanej drogi KDZ 3.2), co nie wyklucza uzupełnienia funkcją mieszkaniową podstawowych dla tego terenu usługowych kierunków przeznaczenia. Nie uwzględnia się uwagi w dosłownych brzmieniu - „dopisania” funkcji mieszkaniowej do katalogu kierunków przeznaczenia w obszarach „UP”, gdyż spowodowałoby to nieuniknione konflikty funkcjonalno-przestrzenne.

Uwagi 473 i 474: uwzględnione w części – wprowadza się kierunek przeznaczenia „UM” (obszary zabudowy usługowo-mieszkaniowej niskiej) pozwalający na utrzymanie i ograniczony rozwój funkcji mieszkaniowej. Nie uwzględnia się uwag w dosłownym brzmieniu – postulującym przywrócenie przeznaczenia mieszkaniowego dla pojedynczych budynków istniejących w otoczeniu znaczącego kompleksu produkcyjno-usługowego, ponieważ stoi to w sprzeczności z zasadami strefowania funkcji w celu unikania (minimalizowania) potencjalnych konfliktów przestrzennych.

Część 53: wniosek o ograniczenie lub rezygnację z wyznaczenia obszarów UP (uwagi 475 – 477)

Uwagi 475 i 476: nieuwzględnione – z treści uwag wynika błędne odczytanie rysunku studium – przywołane oznaczenia MP6 i OS2 to nie „strefa przemysłowa północ", a odpowiednio – obszar nr 6 dla którego Miasto zamierza przystąpić do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i „Element struktury przestrzennej wymagający ukształtowania" – strategiczny obszar rozwojowy nr 2. Przedstawione w uzasadnieniu uwag obawy dotyczą możliwych konfliktów funkcjonalnych, takich jak hałas i nadmierny ruch samochodowy, występujących na stykach terenów produkcyjno-usługowych i mieszkaniowych. Studium na ile to możliwe stara się takie konflikty łagodzić, jednak nie doprowadzając do wykluczania działalności gospodarczych. W odniesieniu do postulatów wprowadzania ekranów akustycznych projekt studium pozostaje bez zmian – budowa ekranów wynika z odrębnych decyzji, wydawanych na podstawie przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska, a także na podstawie Programu ochrony przed hałasem, nie ustaleń studium.

Uwaga 477: nieuwzględniona – nie można uwzględnić postulatu rezygnacji z planowanych terenów „UP" – usługowo-produkcyjnych po wschodniej stronie łącznika drogowego Serdeczna – Oświęcimska (droga klasy G) – jako niezgodnego z interesem mieszkańców oraz wprowadzenia w to miejsce zieleni izolacyjnej, ponieważ zaproponowany kierunek przeznaczenia nie był przedmiotem uwag właścicieli terenów na etapie wyłożenia projektu do publicznego wglądu. Planowane obszary usługowo-produkcyjne mają stanowić bufor oddzielający rejon oczyszczalni i strefy produkcyjnej od terenów mieszkaniowych. Postulat wprowadzenia w tym rejonie zieleni izolacyjnej o przeciętnej szerokości 250 m wymagałby wykupu terenu przez gminę.

Część 54: zmiana kierunku przeznaczenia obszarów UM (uwagi 478 – 485)

Uwagi 478 – 481: nieuwzględnione – postulat zmiany przeznaczenia terenów przylegających do ul. Mikołowskiej na odcinku od rejonu Wierzbowej do linii kolejowej z kierunku „UM" na „MU" (czyli z obszarów zabudowy usługowo-mieszkaniowej niskiej na obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej) jest sprzeczny z przyjętą w studium zasadą preferowania – dla nowej zabudowy lokalizowanej w terenach przylegających do ruchliwych dróg – działalności gospodarczych. Preferuje się również zmianę funkcji zabudowy mieszkaniowej na cele usługowe, zwłaszcza na terenach sąsiadujących z ruchliwymi drogami. Zgodnie z ustaleniami tekstu studium, określenie mieszkaniowo-usługowego przeznaczenia dla zabudowy istniejącej może nastąpić w miejscowym planie.

Uwaga 482: uwzględniona w części – zmienia się kierunek przeznaczenia z „UM" na „MU" – zgodnie z postulatem zawartym w uwadze. Nie uwzględnia się postulowanej korekty granicy terenów „ZE" i terenów przeznaczonych pod zabudowę – ustalenia zawarte w rozdz. IV części B projektu studium, p. 4, regulują zasady zagospodarowania na terenach zagrożonych powodzią i podtopieniami. Zostaną one zweryfikowane po opracowaniu map zagrożenia i ryzyka powodziowego przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej.

Uwagi 483 – 485: uwzględnione – pozostawia się kierunek przeznaczenia „UM" (obszar zabudowy usługowo-mieszkaniowej niskiej) – w nawiązaniu do rozstrzygnięcia uwag poz. 478 – 481.

Część 55: zmiana kierunku przeznaczenia obszarów MU (uwagi 486 – 488)

Uwaga 486: uwzględniona – dokonuje się zmiany kierunku przeznaczenia terenów z „UM" na „ZC" (czyli z obszaru zabudowy usługowo-mieszkaniowej niskiej na obszar cmentarza),

uwzględniając postulat poszerzenia terenu istniejącego cmentarza w granicach władania Parafii.

Uwaga 487: nieuwzględniona – z treści uwagi wynika, że odnosi się ona do ustaleń właściwych dla poziomu miejscowego planu (postulat „nie udzielania pozwolenia na budowę hipermarketu"). Studium nie stanowi podstawy do wydawania pozwoleń na budowę, nie można na poziomie studium wprowadzić zakazu realizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2 – w tym poprzez ustalenie mieszkaniowego kierunku przeznaczenia terenu, gdyż kierunkiem dopuszczalnym we wszystkich terenach o funkcji mieszkaniowej jest handel detaliczny. W obszarach „UM" handel detaliczny należy do podstawowych kierunków przeznaczenia terenu, ale zgodnie z pkt 4 ustaleń ogólnych w rozdz. II części B tekstu studium „*Kierunki przeznaczenia terenów określone w studium dla poszczególnych obszarów nie stanowią gwarancji przeznaczenia działki budowlanej lub terenu na te cele w miejscowym planie*".

Uwaga 488: nieuwzględniona – podtrzymuje się kierunek przeznaczenia „MU" dla całego obszaru w rejonie ulic: Mysłowicka – Miodowa – Łączna – Dworska, biorąc pod uwagę odosobniony charakter postulatu dotyczącego wprowadzenia kierunku przeznaczenia terenów „MJ" w miejsce „MU" (czyli obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejsce obszarów zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej) w tym rejonie oraz „w okolicach" – we wskazanym obszarze znajduje się ok. 250 działek, spośród których część pełni funkcję usługową. Ustalenia studium nie przesądzają o dopuszczeniu usług, a jedynie otwierają taką możliwość – doprecyzowanie przeznaczenia nieruchomości możliwe będzie na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

<u>Część 56: zmiana kierunku przeznaczenia obszarów MJ (uwaga 489)</u>

Uwaga 489: nieuwzględniona – postulat wprowadzenia zabudowy wielorodzinnej z usługami w parterach na terenie o znacznej powierzchni (ok. 3,2 ha) nie może być uwzględniony – biorąc pod uwagę lokalizację oraz skalę zabudowy otaczającej oraz kierunki zmian w strukturze przestrzennej przyjęte dla Wilkowyj – Południe – w których nie zakłada się rozwoju nowych osiedli zabudowy wielorodzinnej (rozdz. I części B tekstu studium, pkt 2.7) „*Rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w południowej części Wilkowyj, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz usług społecznych w obszarach posiadających odpowiednie warunki obsługi komunikacyjnej*".

L. UWAGI 490 – 497 – UWAGI OGÓLNE NA TEMAT KIERUNKÓW POLITYKI PRZESTRZENNEJ (CZĘŚĆ 57 – 60 WYKAZU UWAG)

Część 57: zakaz rozwoju zabudowy wielorodzinnej w obszarach MJ i MU (uwagi 490 – 493)

Uwaga 490: uwzględniona – w ustaleniach projektu studium dotyczących kierunków przeznaczenia „MJ" i „MU" (rozdz. BII „Kierunki i wskaźniki zagospodarowania terenów", § 1 i 4) oraz w rozdziale I części B tekstu studium „Kierunki zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenów" dla zespołu osiedli Czułów-Mąkołowiec-Wartogłowiec (pkt 2.8) wprowadza się zakaz realizacji nowej zabudowy wielorodzinnej.

Uwagi 491, 493: uwzględnione, uwaga 492: uwzględniona w części – w ustaleniach projektu studium dotyczących kierunków przeznaczenia „MJ" i „MU" oraz w kierunkach zmian w strukturze przestrzennej dla zespołu osiedli Czułów-Mąkołowiec-Wartogłowiec wprowadza się zakaz realizacji nowej zabudowy wielorodzinnej – uwzględniając postulat jednoznacznego zakazu zabudowy wielorodzinnej w obszarze o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym (symbol „MU)" pomiędzy ul. Drozdów, Przepiórek, Łabędzią i Ziębią w dzielnicy Mąkołowiec.
Nie uwzględnia się uwagi 492 w części dotyczącej propozycji wprowadzenia zapisu uzależniającego dopuszczenie zabudowy o wysokości 3 kondygnacji od wykorzystania pierwszej kondygnacji na cele usługowo-handlowe, ponieważ tak szczegółowe regulacje mogą być przedmiotem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a nie studium.

Część 58: kierunki zmian w strukturze przestrzennej dzielnicy Mąkołowiec (uwaga 494)

Uwaga 494: uwzględniona w części dotyczącej sprzeciwu wobec zabudowy wielorodzinnej w obrębie ul. Jastrzębiej, Drozdów, Łabędziej – w tekście studium wprowadza się zakaz realizacji nowej zabudowy wielorodzinnej w całej dzielnicy Mąkołowiec.
Uwaga nieuwzględniona w części obejmującej sprzeciw wobec zabudowy handlowej o pow. do 2000 m^2 w obrębie ul. Jastrzębiej, Drozdów, Łabędziej w dzielnicy Mąkołowiec – całkowity zakaz lokalizacji sklepów w centralnym obszarze dzielnicy o mieszkaniowo-usługowym kierunku przeznaczenia jest nieuzasadniony. W dzielnicy Mąkołowiec nie wyznaczono obszaru rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2. Dodatkowe ograniczenia gabarytów obiektów handlowych mogą być wprowadzone w miejscowym planie.

Część 59: kierunki zmian w strukturze przestrzennej dzielnicy Urbanowice (uwagi 495 – 496)

Uwaga 495: o treści „Brak zgody na budowę w Urbanowicach: parkingów dla samochodów (zwłaszcza ciężarowych i tirów), hipermarketów i magazynów wysokiego składowania" – **nieuwzględniona** – ponieważ projekt studium nie może zakazać realizacji parkingów (są one wymaganym przez przepisy odrębne elementem zagospodarowania działki budowlanej) i nie ustala pozostałych rodzajów i form zagospodarowania w dosłownym brzmieniu. W studium nie ma też możliwości wprowadzenia zakazu ich realizacji, ze względu na zbytnią szczegółowość takiego ustalenia i zbyt rozległy obszar wskazany w uwadze (teren Urbanowic), który obejmuje m.in. Specjalną Strefę Ekonomiczną i fabrykę Fiat Auto Poland. Dla konkretnych obszarów w przypadkach uzasadnionych ograniczenia o tym poziomie szczegółowości mogą być wprowadzone w miejscowym planie.

Uwaga 496: o treści „Brak zgody na budowę w Urbanowicach: bloków powyżej 2 kondygnacji, magazynów, hipermarketów, parkingów samochodowych, centrów logistycznych, myjni samochodowych, złomowisk, zakładów utylizacji odpadów, wysypisk

śmieci, stacji kontroli pojazdów....” – **uwzględniona w części** dotyczącej wprowadzenia zakazu realizacji nowej zabudowy wielorodzinnej, w pozostałym zakresie nieuwzględniona – ponieważ projekt studium nie ustala wymienionych rodzajów i form zagospodarowania w dosłownym brzmieniu, nie ma też możliwości wprowadzenia zakazu ich realizacji, ze względu na zbytnią szczegółowość takiego ustalenia i zbyt rozległy obszar wskazany w uwadze (teren Urbanowic), który obejmuje m.in. Specjalną Strefę Ekonomiczną i fabrykę Fiat Auto Poland. Dla konkretnych obszarów w przypadkach uzasadnionych ograniczenia o tym poziomie szczegółowości mogą być wprowadzone w miejscowym planie.

Część 60: kierunki zmian w strukturze przestrzennej całego miasta, zwłaszcza centrum (uwaga 497)

Uwaga 497: uwzględniona w części – w części B tekstu studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”, w rozdz. VIII „Obszary o szczególnych zasadach zagospodarowania” w pkt. 1.1.1 „OS1 – Nowe Centrum” rozszerzono zapis dotyczący zadań polityki przestrzennej związanych z kształtowaniem obszaru centrum miasta, wskazując także na konieczność ukształtowania obszarów przestrzeni publicznych OP1, OP2, OP3, zgodnie z zasadami zawartymi w rozdziale IX „Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Realizacja polityki przestrzennej” pkt 5 „Wytyczne kształtowania przestrzeni publicznych” – w tej części uwaga jest uwzględniona. Nie można się zgodzić z pozostałymi stwierdzeniami zawartymi w uwadze, głównie ze względu na ich ogólnikowy charakter – nieprzywołujący konkretnych ustaleń studium, które zdaniem wnoszącego uwagę powinny ulec zmianie lub rozszerzeniu. Odnosząc się do zastrzeżeń dotyczących wpływu ustaleń studium na środowisko podkreśla się, że do projektu studium została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko, która była wyłożona do publicznego wglądu wraz z projektem studium, po wcześniejszym uzyskaniu pozytywnej opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tychach.

Ł. UWAGI 498 – 521 – KOREKTY TECHNICZNE, AKTUALIZACJE I INNE UWAGI SZCZEGÓŁOWE (CZĘŚCI 61 – 64 WYKAZU UWAG)

Część 61: uwagi do tekstu, rysunku i prognozy dot. ochrony ujęć wód (uwagi 498 – 504)

Uwagi 498 – 504: uwzględnione – zgodnie z art. 21 Ustawy z dnia 5 stycznia 2011 r. o zmianie ustawy – Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw (Dz. U Nr 32, poz.159) strefy ochronne ujęć wody ustanowione przed dniem 1 stycznia 2002 r. wygasły z dniem 31 grudnia 2012 r. – dotyczy to ustanowionych na terenie Tychów stref dla ujęcia "LAS" oraz "Manderlówka". Właściciel ujęć – Browary Tyskie sporządził już stosowną dokumentację w celu ustanowienia nowych stref ochrony oraz wniósł o ich uwzględnienie w projekcie studium. Uwagę uwzględnia się pomimo tego, że postępowanie związane z tworzeniem stref ochrony ujęć nie zakończyło się jeszcze stosownymi decyzjami administracyjnymi, ponieważ niecelowe byłoby utrzymywanie w studium informacji, które się zdezaktualizowały – zwłaszcza, że nowe strefy mają nieco inne granice. Zmiany dotyczą granic stref ochrony bezpośredniej i pośredniej uwidocznionych na mapie Synteza uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego i na rysunku studium oraz w treści pkt 7.1 w rozdz. VI „Stan środowiska" części A tekstu studium oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

Część 62: uwagi do tekstu (uwagi 505 – 508)

Uwaga 505: uwzględniona – kierunek przeznaczenia terenów „UM" dopuszcza „obsługę pojazdów oraz innych maszyn i sprzętu" – co wskazuje na możliwość lokalizacji wiaty na maszyny rolnicze oraz „nieuciążliwą działalność produkcyjną" – w czym może mieścić się suszarnia i silosy zbożowe. Dodatkowo uzupełniono ustalenia ogólne w rozdz. II „Kierunki i wskaźniki zagospodarowania przestrzennego" części B tekstu studium: w pkt 6, w którym wymienia się dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenu, które mogą być ustalane w zależności od potrzeb, we wszystkich obszarach – dodaje się lit. j: „*budynki i budowle rolnicze w obrębie istniejących gospodarstw rolnych*".

Uwaga 506: uwzględniona w części – postulat „ujednolicenia nazewnictwa dla rzeki Gostynia lub wyjaśnienia, że określenie Gostynia i Gostynka dotyczą tej samej rzeki" uwzględnia się poprzez dodanie w rozdz. VI części A tekstu studium „Stan środowiska" przypisu pod tabelą 14, w brzmieniu: „*1/ nazwa Gostynia - zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 17 grudnia 2002 r. w sprawie śródlądowych wód powierzchniowych lub ich części stanowiących własność publiczną. (Dz.U. 2003 Nr 16 poz. 149); nazwa potoczna - Gostynka*" – w tej części uwaga jest uwzględniona. Nie uwzględnia się uwagi w części dotyczącej „ujednolicenia" nazwy rzeki stosowanej w dokumencie, ponieważ zarówno w tekście jak na mapach studium konsekwentnie występuje nazwa „Gostynia".

Uwaga 507: uwzględniona – w tekście studium zastosowano pojęcie „gromadzenia odpadów" wynikające z definicji stosowanej w art. 3 ust. 3 pkt 3 Ustawy o odpadach, która utraciła moc z dniem 23 stycznia 2013 r. W związku z wejściem w życie nowej Ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. 2013 poz. 21), w której pojęcie „gromadzenia odpadów" stosowane jest w innym znaczeniu; zastępuje się to pojęcie w zapisach w części B rozdz. II § 1, 2, 4, 6 i 12 pojęciem „odzysku i unieszkodliwiania" – zgodnym z literą nowej ustawy – tak aby nie dotyczyło czasowego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę. Natomiast w rozdz. II § 9 punkt 4.2 otrzymuje brzmienie „*Zakaz lokalizacji funkcji związanych z wykorzystaniem substancji niebezpiecznych, składowaniem materiałów, surowców, paliw poza budynkami, a także z handlem surowcami oraz odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów*".

Uwaga 508: uwzględniona – w rozdz. X części B tekstu studium „Podstawowe pojęcia" wprowadza się objaśnienie pojęcia „*Wizualne odseparowanie – sposób kształtowania*

zagospodarowania stref stykowych terenów mogących tworzyć niekorzystny kontekst dla środowiska zamieszkania, terenów rekreacji lub reprezentacyjnych przestrzeni publicznych, poprzez m.in. zachowanie istniejącej zieleni osłonowej, wprowadzanie zieleni spełniającej taką funkcję, lub lokalizowanie budynków biurowych, administracyjno-socjalnych i ogrodzeń pełnych."

Część 63: uwagi do rysunku (uwagi 509 – 510)

Uwagi 509 i 510: uwzględnione w części – nie uwzględnia się wniosku o „usunięcie na mapie kierunków z terenów „ZE" zakreskowania oznaczającego: "Skwery i ciągi zieleni", gdyż jest to teren pokryty wodą" – ponieważ wspomniane „zakreskowanie" jest oznaczeniem informacyjnym „zbiorniki wodne". Uwagę uwzględnia się w części – zmieniając zastosowane oznaczenie graficzne w celu uniknięcia wątpliwości w odczytywaniu rysunku studium.

Część 64: uwagi nie wymagające zmian projektu – do rozwiązania na poziomie mpzp w oparciu o ustalenia zawarte w studium (uwagi 511 – 521)

Uwagi 511 – 514: uwzględnione w części – określenie mieszkaniowo-usługowego przeznaczenia dla działek wymienionych w uwagach będzie możliwe na etapie sporządzania miejscowego planu – zgodnie z § 6 pkt 2.1 a) w rodz. II części B tekstu studium – bez potrzeby dokonywania zmiany tych ustaleń. Nie uwzględnia się uwagi w dosłownym brzmieniu, dotyczącym wskazanych działek i podtrzymuje się kierunek „UM" dla obszaru, gdyż określanie przeznaczenia konkretnych nieruchomości w ramach obszaru o określonym kierunku przeznaczenia jest ustaleniem właściwym dla skali miejscowego planu, a nie studium.

Uwaga 515: uwzględniona w części – określenie mieszkaniowo-usługowego przeznaczenia dla działki wymienionej w uwadze będzie możliwe na etapie sporządzania miejscowego planu – zgodnie z § 1 pkt 2.1 a) - d) w rodz. II części B tekstu studium, który określa szeroki katalog funkcji usługowych wzbogacających funkcję mieszkaniową – bez potrzeby dokonywania zmiany tych ustaleń. Nie uwzględnia się uwagi w dosłownym brzmieniu, dotyczącym wskazanej działki i podtrzymuje się kierunek „MJ" dla obszaru, gdyż określanie przeznaczenia konkretnych nieruchomości w ramach obszaru o określonym kierunku przeznaczenia jest ustaleniem właściwym dla skali miejscowego planu, a nie studium.

Uwaga 516: uwzględniona w części – określenie usługowego przeznaczenia dla części działki przylegającej do ul. Mikołowskiej będzie możliwe na etapie sporządzania miejscowego planu – zgodnie z § 6 pkt 1 i 2 w rodz. II części B tekstu zmiany studium – bez potrzeby dokonywania zmiany tych ustaleń. Nie uwzględnia się uwagi w dosłownym brzmieniu, dotyczącym wskazanej działki i podtrzymuje się kierunek „UM" dla obszaru, gdyż określanie przeznaczenia konkretnych nieruchomości w ramach obszaru o określonym kierunku przeznaczenia jest ustaleniem właściwym dla skali miejscowego planu, a nie studium.

Uwaga 517: uwzględniona w części – określenie przeznaczenia „U/Z" dla wskazanego terenu jest możliwe na etapie sporządzania miejscowego planu – zgodnie z § 1 pkt 2.1 a) oraz pkt 6 h) Ustaleń ogólnych w rodz. II części B tekstu studium – bez potrzeby dokonywania zmiany tych ustaleń. Nie uwzględnia się uwagi w dosłownym brzmieniu, dotyczącym wskazanej działki i podtrzymuje się kierunek „MU" dla obszaru, gdyż określanie przeznaczenia konkretnych nieruchomości w ramach obszaru o określonym kierunku przeznaczenia jest ustaleniem właściwym dla skali miejscowego planu, a nie studium.

Uwaga 518: uwzględniona w części – z informacji uzyskanej od Wydziału Komunalnego, Ochrony Środowiska i Rolnictwa Urzędu Miasta Tychy wynika, że nigdy na terenie działki

5146/90 nie funkcjonowało wysypisko odpadów komunalnych. W rozumieniu art. 3 pkt 25 Ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r. poz. 21) składowiskiem odpadów jest obiekt budowlany przeznaczony do składowania odpadów. W Urzędzie Miasta Tychy nie odnaleziono dokumentów świadczących o istnieniu wysypiska odpadów komunalnych w tym rejonie.
Zgodnie z ustaleniami studium (rozdz. B.II Kierunki i wskaźniki zagospodarowania terenów – Ustalenia ogólne, pkt 6 h), tereny zieleni stanowią dopuszczalny kierunek przeznaczenia we wszystkich obszarach, w tym w obszarach „MJ". W związku z tym nie ma przeszkód co do lokalizacji parku na wskazanej działce, jednakże rozważenie takiej lokalizacji będzie możliwe dopiero na etapie opracowania miejscowego planu – ze względu na prywatną własność terenu.

Uwaga 519: uwzględniona w części – określenie usługowego przeznaczenia dla działek wskazanych w uwadze będzie możliwe na etapie sporządzania miejscowego planu – zgodnie z § 4 pkt 2.1 w rodz. II części B tekstu studium – bez potrzeby dokonywania zmiany tych ustaleń. Nie uwzględnia się uwagi w dosłownym brzmieniu, dotyczącym zmiany przeznaczenia dla wskazanych działek i podtrzymuje się kierunek „MU" dla obszaru, gdyż określanie przeznaczenia konkretnych nieruchomości w ramach obszaru o określonym kierunku przeznaczenia jest ustaleniem właściwym dla skali miejscowego planu, a nie studium.

Uwaga 520: uwzględniona w części – w pkt 2.8 rozdz. I części B tekstu studium „Kierunki zmian w strukturze przestrzennej i w przeznaczeniu terenów" rozszerza się zapis dotyczący kierunków zagospodarowania terenów w dolinie potoku Mąkołowskiego: „*Dopuszczenie zagospodarowania tych terenów na cele ekstensywnych funkcji rekreacyjnych, takich jak ścieżki pieszo-rowerowe, konne, miejsca biwakowe itp.*". Nie uwzględnia się uwagi w brzmieniu dosłownym, tzn. nie wyznacza się przebiegu ścieżek pieszych, rowerowych i konnych w dolinie potoku, gdyż ze względu na złożoną strukturę własności gruntów wymaga to wypracowania ustaleń w skali miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uwaga 521: uwzględniona w części – teren postulowanej w uwadze drogi mieści się w większości w obszarze o kierunku przeznaczenia „obszary dróg i placów", związanym z rejonem węzła dróg krajowych nr 1 i 44; ustalenia ogólne w rozdz. II części B studium „Kierunki i wskaźniki zagospodarowania terenów" dopuszczają we wszystkich obszarach drogi publiczne lokalne i dojazdowe oraz drogi wewnętrzne – w tym zakresie uwaga jest uwzględniona. Nie uwzględnia się uwagi w dosłownym brzmieniu – uwidocznienia pasa drogowego – ponieważ jest to rozwiązanie możliwe dopiero w skali miejscowego planu.

M. UWAGI 522 – 532, UWAGI NIE PODLEGAJĄCE ROZSTRZYGNIĘCIU (CZĘŚCI 65 – 67 WYKAZU UWAG)

Część 65: uwagi nie wymagające zmian projektu – ustalenia studium zgodne z postulatem zawartym w uwadze (uwagi 522 – 526)

Uwagi, których przedmiotem jest określenie kierunku przeznaczenia dla niewielkich terenów, w odniesieniu do których ustalenia projektu studium odpowiadają dokładnie wnioskowanej funkcji.

Uwaga 522: postulat „utworzenia zapisu o funkcji usługowo-handlowo-mieszkaniowej" dla działki o powierzchni ok. 142 m^2 położonej w obszarze o kierunku przeznaczenia terenów „MUW".

Uwaga 523: postulat „utworzenia zapisu o funkcji usługowo-handlowo-mieszkaniowej" dla działki o powierzchni ok. 80 m^2 położonej w obszarze o kierunku przeznaczenia terenów „MUW".

Uwagi 524 i 525: postulat przeznaczenia „pod budownictwo wielomieszkaniowe z usługami" dwóch działek położonych w obszarze o kierunku przeznaczenia „MW" (obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej), w którym usługi społeczne, handel detaliczny, usługi konsumpcyjne są dopuszczalnymi kierunkami przeznaczenia.

Uwaga 526: w projekcie studium przyjęto rozwiązania zmierzające do zachowania zbiorników wodnych po zachodniej stronie ul. Katowickiej (Staw Jeżowa, stawy w uroczysku Dupina w dolinie rzeki Mlecznej), przy uwzględnieniu istniejącego stanu faktycznego i prawnego tych akwenów. Podstawowym uwarunkowaniem sposobu ich oznaczenia na mapach studium jest fakt, iż są to grunty Skarbu Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe, objęte Planem Urządzenia Lasu, w którym opisane są jako lasy, grunty rolne lub nieużytki (z wyjątkiem fragmentu działki nr 207/33 opisanego jako stawy rybne).
Nadleśnictwo Katowice opiniując projekt studium wniosło o uwzględnienie zapisów Planu Urządzenia Lasu w studium, powołując się na art. 20 ust. 1 ustawy o lasach, zgodnie z którym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się ustalenia planów urządzenia lasu dotyczące granic i powierzchni lasów, w tym lasów ochronnych.
W ewidencji gruntów Urzędu Miasta Tychy grunty te figurują jako użytki leśne lub rolne – łąki, co nie pozwala opisać ich na mapach studium jako wody, ponieważ oznaczałoby to zmianę przeznaczenia terenu w przypadku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (związaną z koniecznością uzyskania zgody na przeznaczenie nieleśne oraz poniesieniem opłat z tego tytułu).
W opisanej sytuacji – mając na uwadze stanowisko Lasów Państwowych – zmiana kierunku przeznaczenia akwenów na „tereny wód" taka jest niecelowa – ponieważ jej wprowadzenie do miejscowego planu jest niemożliwe bez zgody PGL LP.
W studium przyjęto jednak rozwiązania służące zachowaniu stawów, wraz z ich walorami przyrodniczymi i rekreacyjnymi: stawy położone są w obszarach „ZE" – obszary zieleni i rolne w ciągach ekologicznych" (§ 16 w rozdziale I cz. II studium), w których podstawowe kierunki przeznaczenia terenów obejmują m.in.: tereny rolnicze, w tym stawy hodowlane, wody powierzchniowe, lasy, zadrzewienia, a dopuszczalne kierunki przeznaczenia obejmują inne, wyżej nie wymienione sposoby użytkowania odpowiadające dotychczasowemu stanowi zagospodarowania, pod warunkiem, że jest on zgodny z wymogami ochrony środowiska oraz nie narusza ładu przestrzennego i nie stwarza zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia. Spełnia to postulaty zawarte w uwadze, jak również oczekiwania Nadleśnictwa Katowice co do zapisów dotyczących przeznaczenia terenu.

Dodatkowo, tereny stawów zostały na rysunku studium objęte oznaczeniem „Obszary wskazane do ochrony i zachowania – wody stojące o funkcji przyrodniczej i rekreacyjnej". W rozdz. IV części B tekstu studium „Obszary i zasady ochrony środowiska, jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego" w pkt 3.7 znajduje się zapis „*Wody stojące, w tym zbiorniki antropogeniczne oraz tereny stale lub okresowo podmokłe, będące siedliskiem roślin i zwierząt podlegających ochronie, wskazane na rysunku studium jako „wody stojące o funkcji przyrodniczej i rekreacyjnej" powinny być zachowane w możliwie naturalnej formie*", który w przypadku sporządzania miejscowego planu może być podstawą wprowadzenia stosownych ustaleń z zakresu ochrony środowiska.

Część 66: uwaga bezprzedmiotowa – dotyczy stanu istniejącego (uwaga 527)

Uwaga 527: osoba wnosząca uwagę wyraża sprzeciw wobec stanu istniejącego zagospodarowania terenu, zgodnego z prawem i dotychczasowymi ustaleniami planistycznymi.

Część 67: prośby o objaśnienie ustaleń studium (uwagi 528 – 532)

Uwaga 528: szczegółowe uwagi i pytania dotyczące przebudowy ul. Obywatelskiej – obejmujące zakres wykraczający poza ustalenia projektu studium – udzielenie wyjaśnień jest w kompetencji Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów w Tychach i Wydziału Komunikacji Urzędu Miasta Tychy.

Uwagi 529 i 530: prośba o wyjaśnienie na jakiej podstawie przyjęto tak rozległe ciągi ekologiczne. Rozpatrzenie ewentualnego wykupu terenów, które mogą być wykorzystywane jako poldery zalewowe lub umożliwienie realizacji ogródków działkowych z wyznaczeniem drogi zbiorczej.
Ciągi ekologiczne (obszary „ZE") zostały wyznaczone na podstawie opracowania ekofizjograficznego, ich rozległy zakres przestrzenny (w przypadku niektórych dolin) wiąże się ze specyfiką środowiska przyrodniczego Tychów – szersze uzasadnienie znajduje się w części poświęconej grupie tematycznej „I".
Na wniosek rad osiedli w obszarach „ZE" jako dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenów określono m.in. ogrody działkowe.
Kwestie wykupu terenów, w tym związanych z tworzeniem polderów przeciwpowodziowych, wykraczają poza problematykę studium – w projekcie wyznaczono tylko dwa tereny w Wilkowyjach, które mogą być wykorzystane dla tworzenia zbiorników retencyjnych – oznaczone symbolami CPL2 i CPL3. Wyznaczenie lokalizacji dalszych zbiorników będzie przedmiotem odrębnych opracowań specjalistycznych – mogą one być tworzone w obszarach „ZE".

Uwaga 531: obszary o kierunku przeznaczenia „UM" przy północnej części ulicy Długiej wskazano zgodnie z przyjętą w studium polityką, zgodnie z którą w zasięgu oddziaływania hałasu emitowanego przez ruchliwe drogi należy przyjmować priorytet rozwoju funkcji usługowych. Lokalizacja zabudowy usługowej w pobliżu głównych tras komunikacyjnych jest korzystna dla rozwoju takich funkcji, które mogą ponadto pełnić funkcję osłonową dla zabudowy mieszkaniowej.

Uwaga 532: w związku z uwagami 306 i 307 zrezygnowano z uwidaczniania drogi KDL 4.11 na rysunku studium – jej przebieg zostanie ustalony w sporządzanym miejscowym planie.

N. UWAGI 533 – 561, UWAGI NIE DOTYCZACE PROJEKTU STUDIUM (CZĘŚCI 68 – 69 WYKAZU UWAG)

Część 68: uwagi wykraczające poza możliwy zakres ustaleń studium (uwagi 533 – 549)

Uwagi 533 – 537: postulaty zamontowania ekranów akustycznych nie mogą być ujęte w ustaleniach projektu studium – decyzje na temat montażu ekranów podejmowane są w innym postępowaniu, prowadzonym na podstawie przepisów o ochronie środowiska – odniesienie się do zgłoszonych propozycji leży w kompetencji Wydziału Komunalnego, Ochrony Środowiska i Rolnictwa Urzędu Miasta Tychy.

Uwagi 538 – 543: poruszające szczegółowe zagadnienia dotyczące układu drogowego, których stopień szczegółowości wykracza poza zakres ustaleń możliwych do podjęcia w studium.

Uwagi 544 – 547: postulaty przedstawienia alternatywnych rozwiązań w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz symulacji komputerowych przedstawiających prognozy obciążenia sieci drogowej ruchem generowanym z terenów rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych i aquaparku.
Postulaty te wykraczają poza zakres ustaleń i analiz możliwych do wykonania na poziomie studium. Nie jest możliwe przyjęcie wiarygodnych (czyli mogących stanowić podstawę przyjmowania konkretnych rozwiązań drogowych) hipotez obciążenia układu drogowego ruchem, jeżeli nie są znane parametry (takie jak powierzchnia użytkowa, sprzedaży, liczba miejsc parkingowych) i rodzaj obiektów handlowych, które miałyby powstać w konkretnych lokalizacjach. Obiekty handlowe cechują się wyjątkowo szerokim spektrum oddziaływania na układ drogowy, zależnym od profilu oferty handlowej, wielkości powierzchni sprzedaży i udziału towarzyszącego programu usługowego. Zależnie od rodzaju obiektu (np. sklep meblowy, hipermarket, centrum handlowo-usługowe), średni dobowy ruch samochodowy generowany z terenu o tej samej powierzchni (np. kilku hektarów) może różnić się kilkudziesięciokrotnie, w różny sposób rozkłada się też w okresie doby i tygodnia. Ruchotwórcze oddziaływanie wielkopowierzchniowych obiektów handlowych zależne jest ponadto od rozmieszczenia i liczby obiektów konkurencyjnych. W przypadku sklepów o dominującym udziale artykułów spożywczych w ofercie, konkurencją są również obiekty o powierzchni sprzedaży mniejszej od 2000 m^2.
W fazie projektowania nowych obiektów standardem jest prognozowanie ich wpływu na układ komunikacyjny. Zadanie to obciąża inwestora, ponieważ zgodnie z art. 16 ustawy o drogach publicznych:
- budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia,
- szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg, w przypadku, o którym mowa powyżej, określa umowa między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej.

W odniesieniu do wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, gmina ma całkowitą kontrolę nad procesem ich lokalizacji, w związku z tym, że budowa tych obiektów jest możliwa tylko na podstawie miejscowego planu, sporządzanego obowiązkowo. Oznacza to, że dla „obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2" Rada Miasta Tychy podejmie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów po upływie 3 miesięcy od uchwalenia studium, a następnie tak Rada Miasta Tychy, jak wszyscy mieszkańcy będą mieli możliwość oceny proponowanych rozwiązań komunikacyjnych w skali znacznie bardziej szczegółowej niż jest to możliwe na poziomie studium oraz zgłaszania uwag w tym zakresie. W przypadku miejscowych planów, których sporządzenie jest obowiązkowe, wydawanie decyzji o warunkach zabudowy zawieszane jest do czasu uchwalenia miejscowego planu.

Uwaga 548: (uzupełnienie uwagi 345) zawiera ilustracje sposobu skomunikowania terenów inwestycyjnych w obrębie obszaru strategicznego OS3 rozważane przez inwestora.

Wnoszący uwagę pominęli w swoich rozważaniach nowe skrzyżowanie ul. Oświęcimskiej z ulicą 4.2, wskazywane jako podstawowy punkt połączenia planowanych dróg z układem dróg krajowych.

Uwaga 549: wskazanie na mapach studium „obszarów w dzielnicy Czułów, na których istnieje aktualnie budownictwo mieszkaniowe socjalne, które nie będzie w przyszłości rozbudowywane" jest ustaleniem wykraczającym poza zakres merytoryczny studium. Lokal socjalny nie jest rodzajem przeznaczenia terenu – jest to sposób udostępnienia lokali mieszkalnych, wynikający z innych dokumentów przyjmowanych przez gminę, takich jak Strategia mieszkaniowa gminy, Strategia rozwiązywania problemów społecznych, Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Tychy.

Część 69: uwagi dotyczące ustaleń, których projekt studium nie zawiera (uwagi 550 – 561)

Uwagi 550 – 561: w części 69 wykazu zebrano uwagi oznaczone numerami 550 – 561, które odnoszą się do ustaleń, których projekt studium nie zawiera (bezprzedmiotowe). Odniesienie się do poruszonych kwestii leży w kompetencji stosownych wydziałów Urzędu Miasta Tychy.