UCHWAŁA NR XXI/465/12

RADY MIASTA TYCHY

z dnia 30 sierpnia 2012 r.

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

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

Rada Miasta Tychy

stwierdza

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

i uchwala

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

§ 1

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

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

Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 2

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

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

§ 3

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

§ 4

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

§ 5

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

§ 6

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

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

§ 7

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

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

§ 8

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

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

§ 9

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

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

§ 10

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

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

Rozdział 3
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

§ 11

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

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

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

Rozdział 4
ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

§ 12

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

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

Rozdział 5
GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH

§ 13

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

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

§ 14

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

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

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

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

Rozdział 8
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 16
Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

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

Przewodniczący
Rady Miasta Tychy

/-/ mgr Zygmunt Marczuk

ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR XXI/465/12
RADY MIASTA TYCHY
Z DNIA 30 SIERPNIA 2012 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU DOLINY RZEKI MLECZNEJ W TYCHACH

RYSUNEK PLANU **SKALA 1 : 5000**

N

0 100 200 m

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- granica obszaru planu
- linie rozgraniczajace tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 1WS-3WS — tereny wód powierzchniowych
- 4R-8R — tereny rolnicze
- 9ZL-14ZL — tereny lasów
- 15KDL — teren drogi publicznej
- strefa dopuszczonej lokalizacji stawów

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- granica administracyjna miasta Tychy
- granica terenu górniczego KWK "Ziemowit"
- granica terenu górniczego KWK "Wesoła II"
- I kategoria odkształceń górniczych
- granice udokumentowanych złoż węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej
- granice udokumentowanego złoża metanu
- stanowiska archeologiczne w obszarze AZP (101-48/)
- istniejąca trasa rowerowa
- napowietrzne linie elektroenergetyczne 110kv i 20 kV

ŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNO-KARTOGRAFICZNEJ

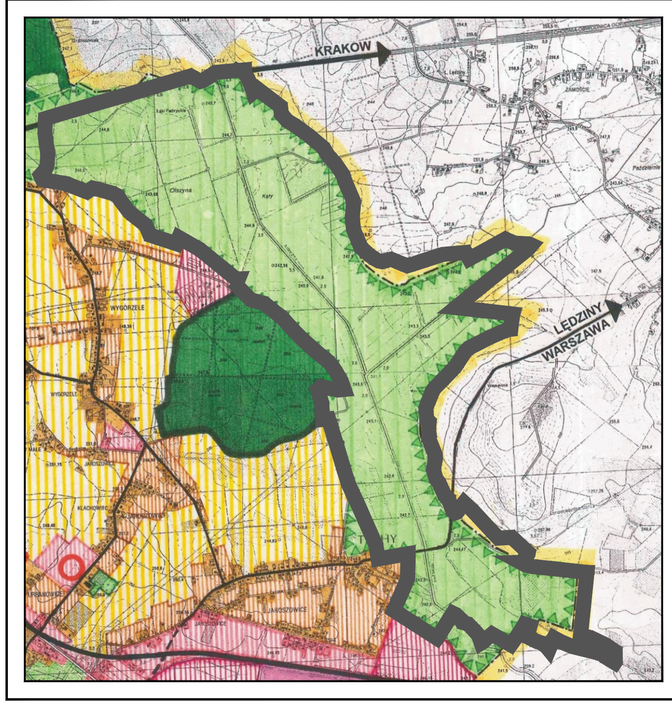
Poświadcza się zgodność niniejszej mapy z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu ... i zaewidencjonowano pod nr ....
Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych.

Poświadczam zgodność niniejszego materiału z danymi Geodezyjnej Ewidencji Sieci Uzbrojenia Terenu.
Uwaga:
Nie wyklucza się istnienia w terenie innych przewodów, o których brak informacji wynika z zaszłości historycznych lub niedopełnienia przez osoby zgłoszenia do inwentaryzacji (Ustawa Prawo Geodezyjne i Kartograficzne - Dz. U. z 2010r. Nr 193, poz. 1287, jt.)

REPRODUKOWANIE, ROZPOWSZECHNIANIE I ROZPROWADZANIE NINIEJSZEGO DOKUMENTU WYMAGA ZEZWOLENIA, o którym mowa w art. 18 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (DZ. U. Nr 30, poz. 163, z późniejszymi zmianami).

Tychy, 15.08.2011

247701_1209223129/201115-08-20114



WYRYS ZE "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TYCHY" ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR 0150/III/40/2002 RADY MIASTA TYCHY Z DNIA 18 GRUDNIA 2002 R. Z PÓŹN. ZM

KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ W ZAKRESIE PRZEZNACZENIA TERENU

OZNACZENIA

- granice obszaru planu
- GRANICE MIASTA

SKALA 1 : 20 000

TERENY OTWARTE
- LASY WRAZ Z LEŚNICZÓWKAMI
- DOLINY I OBNIŻENIA DOLINNE PEŁNIĄCE ROLĘ KORYTARZY EKOLOGICZNYCH
- WODY OTWARTE
- TERENY ROLNE Z MOŻLIWOŚCIĄ PRZEKSZTAŁCEŃ W ZALEŻNOŚCI OD POTRZEB DO PRZESADZENIA W PLANACH MIEJSCOWYCH
- GRANICA TERENÓW O POTENCJALNYCH MOŻLIWOŚCIACH FRAGMENTARYCZNEGO ZAGOSPODAROWANIA PO OPRACOWANIU SZCZEGÓŁOWEJ WALORYZACJI PRZYRODNICZEJ
- STREFA EKOTONOWA

TERENY ZAINWESTOWANE

- TERENY ZABUDOWY WIELORODZINNEJ WRAZ Z USŁUGAMI STOPNIA PODSTAWOWEGO
- TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ WRAZ Z USŁUGAMI STOPNIA PODSTAWOWEGO
- TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM ZORGANIZOWANEJ ZABUDOWY WIELORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
- TERENY USŁUG STOPNIA PONADPODSTAWOWEGO
- TERENY CENTRUM OGÓLNOMIEJSKIEGO
- TERENY USŁUG LOKALNYCH (CENTRA DZIELNICOWE)
- TERENY WIELOPROFILOWYCH USŁUG OGÓLNOMIEJSKICH I PONADLOKALNYCH
- WIELOFUNKCYJNE TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ O CHARAKTERZE WYTWÓRCZYM
- TERENY SPORTU I REKREACJI
- TERENY REKREACJI Z DOPUSZCZENIEM GOSPODARKI RYBNEJ
- TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- TERENY CMENTARZY
- TERENY OGRÓDKÓW DZIAŁKOWYCH
- TERENY OGRÓDKÓW DZIAŁKOWYCH Z MOŻLIWOŚCIĄ PRZEKSZTAŁCEŃ W ZALEŻNOŚCI OD POTRZEB DO PRZESADZENIA W PLANACH MIEJSCOWYCH
- TERENY KOMUNALNEJ OBSŁUGI MIASTA Z DOPUSZCZENIEM DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ
- LINIE KOLEJOWE WRAZ Z PRZYSTANKAMI
- DROGI I ULICE
- REZERWA TERENU DLA TRASY O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXI/465/12
Rady Miasta Tychy
z dnia 30 sierpnia 2012 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy

o sposobie rozpatrzenia uwag
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru doliny rzeki Mlecznej w Tychach

§ 1

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

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

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

§ 2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy

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

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

Rada Miasta Tychy